

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för besöksverksamheter mm i Bokedalen, Jonsered

KS/2018:520



Granskningshandling

Upprättad 2025-12-08

Granskningstid: 19 januari - 17 februari 2026

Planbeskrivning

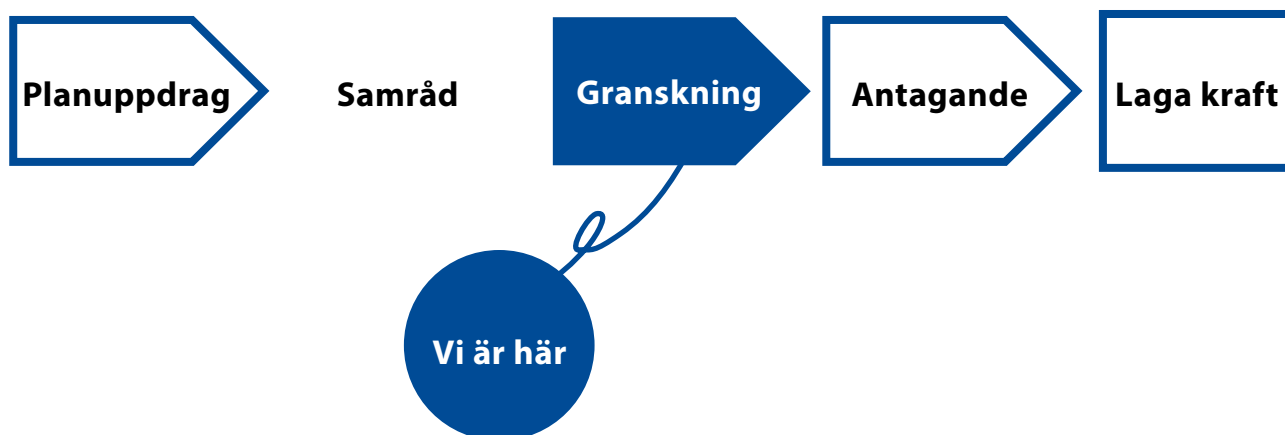
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

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 granskning.



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	3	Administrativa frågor	53
Planens syfte och huvuddrag	4	Huvudmannaskap	53
Plandata	4	Ansvarsfördelning	53
Planens läge och omfattning	4	Genomförandetid	53
Markägoförhållanden	4	Tidplan	53
Tidigare ställningstaganden	5	Genomförandeavtal	54
Översiktsplan	5	Dispenser och tillstånd	55
Detaljplan	6	Överväganden och konsekvenser	57
Naturvårdsplan	6	Nollalternativ	57
Riksintressen	6	Miljökonsekvenser	58
Strandskydd	9	Sociala konsekvenser och barnperspektivet	64
Förutsättningar	10	Fastighetsrättsliga konsekvenser	66
Mark och vegetation	10	Rättigheter	68
Natur	10	Ekonomiska konsekvenser	70
Geotekniska förhållanden	14	Medverkande	71
Kulturmiljö	16		
Bebyggelse	18		
Fornlämningar	20		
Trafik	20		
Sociala förutsättningar	22		
Teknisk försörjning	23		
Planförslag	24		
Sammanfattning	24		
Bebyggelsens användning	25		
Reglering av bebyggelsens omfattning	27		
Reglering av bebyggelsens utformning och utförande ..	28		
Skydd av kulturmiljövärden	30		
Bebyggelsebeskrivningar	34		
Reglering av vegetation och markens anordnande	40		
Trafik och parkering	41		
Störningar	47		
Risker och säkerhet	47		
Teknisk försörjning	50		

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingarna består i övrigt av:

- plankarta, 2025-12-08
- planbeskrivning, 2025-12-08
- illustrationskarta, 2025-12-08

Övriga handlingar i ärendet är:

- Samrådsredogörelse, 2025-12-08
- Fastighetsförteckning, 2025-11-18
- Grundkarta, 2025-12-01
- Miljökonsekvensbeskrivning samt ansökan om tillstånd för åtgärder i Natura 2000-området Bokedalalen, Norconsult, 2020-06-23, kompletteringar 2022-01-28 samt 2024-09-25
- Naturvärdesinventering, Norconsult, 2019-09-10
- Kompletterande naturvärdesinventering, Norconsult 2023-09-28
- Fladdermusinventering, Graptolit, 2014-10-10, kompletterande vinterinventering 2015-02-25
- Alternativutredning William Gibsons väg, Norconsult, 2020-02-24
- Parkeringsutredning Rejlers, 2024-06-24
- Dagvattenutredning, Norconsult 2024-02-23
- Geoteknisk utredning, Norconsult, 2025-11-03
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (MUR/Geo), Norconsult 2025-11-03,
- PM geoteknik, Sweco, 2015-06-10
- VA-utbyggnad, PM geoteknik, Norconsult, 2021-06-30
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, SWECO, 2023-09-18
- Kulturmiljöunderlag, Acanthus, 2023-12-08

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av Jonseredes herrgårdsområde som besöksdestination med fokus på natur och kultur. En viktig del är även att säkerställa skydd och bevarande av områdets och bebyggelsens höga kulturmiljövärden som är av riksintresse.

Planen innebär att tillfartsvägen till området, William Gibsons väg, får kommunalt huvudmannaskap. Motivet är att den leder till stora allmänna besöksmål. Planen ger förutsättningar för åtgärder som förbättrar framkomligheten på vägen och ger en säkrare miljö för gående och cyklande på vägen.

Området är inte detaljplanelagt idag vilket innebär att bebyggelsen saknar skydd mot rivning eller förvanskning. Genom detaljplanen införs rivningsförbud och bestämmelser som skyddar bebyggelsen och andra värden i miljön. En del i detaljplanen är att möjliggöra besöksverksamheter i den gamla ladugårdsbyggnaden vid Jonseredes herrgård. Syftet är att säkerställa att byggnaden bevaras genom en varsam renovering i samband med att den får en ny användning. I planområdet ingår även herrgården, entrébyggnader vid Jonseredes trädgårdar och Villa Martinson. Dessa planläggs för nuvarande användning och förses med skyddsbestämmelser för att värna dess kulturhistoriska värden.

Plandata

Planens läge och omfattning

Planområdet är beläget i Bokedalalen, nordost om Jonseredes samhälle, cirka 5 kilometer fågelvägen från Partille centrum. Planområdet omfattar områdena med herrgården, ladugårdsbyggnaden, parkering och entrébyggnader vid Jonseredes trädgård, bostadshuset Villa Martinson samt kringliggande ytor och flera mindre byggnader. I planområdet ingår även William Gibsons väg, sträckan från herrgårdsområdet till korsningen med Jonseredsvägen i sydväst. Vägen sträcker sig upp till befintlig parkeringsplats nordost om Jonseredes Herrgård samt en avstickare norrut som ansluter till vandringsleden mot Torpet Freden. I samrådet ingick hela Jonseredes trädgårdar i planen men inför granskning har området söder om entrébyggnader utgått med hänsyn till geoteknik då stabilitetsberäkningar i en sektion inte klarade erforderlig säkerhetsnivå.

Markägoförhållanden

Planområdet har en areal om knappt 40 000 m². Den huvudsakliga delen av planområdet med ladugårdsbyggnaden, herrgården, entrébyggnader till Jonseredes trädgårdar, Villa Martinson och del av William Gibsons väg mm ligger inom fastigheten Jonsered 1:14 som ägs av Partillebo AB. Merparten av William Gibsons väg samt vändplatsen i norr ligger inom fastigheten Jonsered 1:13 som ägs av Partille kommun. Delen där William Gibsons väg korsar järnvägen ligger inom Partille 13:1 som ägs av Trafikverket.



Riksintresseområde för kulturmiljövård. (Från Boverkets karta med riksintressen, 2023). Planområdet är ungefärligt markerat med svart.

Detaljplan

Jonsereds herrgårdsområde, Bokedalen och fabriksområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan eller områdesbestämmelser.

Ett tidigare planarbete inleddes med ett program 2014 följt av en detaljplan antagen i februari 2017. Mark- och miljödomstolen meddelade i dom 2017-08-30 att den upphävde kommunfullmäktiges beslut. Domstolen angav som skäl för upphävandet brister i beslutsunderlaget, dels brister vad gäller trafikens anordnande och dels avsaknaden av en miljökonsekvensbeskrivning som utreder samtliga konsekvenser av planens genomförande.

Fastighetsägaren till Jonsered 1:14, Partillebo AB, inkom med en ansökan om planbesked 2018-03-14. Syftet med ansökan är att möjliggöra ombyggnad av ladugården till hotell. Kommunstyrelsen beslutade den 30 maj 2018 att ge ett positivt planbesked och gav Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan.

2023-03-07 beslutades om ändrad inriktning i detaljplanen gällande ladugården, från hotellverksamhet till besöksanläggning (dock ej övernattingsmöjligheter) med odling, djurhållning samt verksamheter. Det beslutades även om utökning av planområdet vilket innebär att även herrgården och trädgårdsanläggningen ingår i planområdet.

Naturvårdsplan

Partille kommuns naturvårdsplan, antagen 2018-09-04, anger hela Bokedalen som högsta naturvärde. Bland prioriterade naturtyper finns ekskogar och skyddsvärda träd.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet ingår i område som är av riksintresse för kulturmiljövården; Jonsereds samhälle med Amerikaområdet och Bokedalen (RIO 035). Bokedalen med landskapet, jordbruksbebyggelsen och herrgården med omgivande byggnader, ingår i riksintresset eftersom det hörde nära samman med brukssamhället.

Naturvård

Planområdet ligger inom område av riksintresse för naturvården; Säveån, Nääs, Öjared, Aspen (NRO 14148). I värdebeskrivningen nämns Bokedalen som ett område med ett flertal olika ädellövskogstyper. Som förutsättningar för bevarande anges bland annat att ädellövskogarna inte utsätts för exploatering eller ordinärt skogsbruk, samt att större eller mindre exploateringsföretag eller ändrad markanvändning kan skada värdena påtagligt även om de förläggs utanför ädellövbestånden.

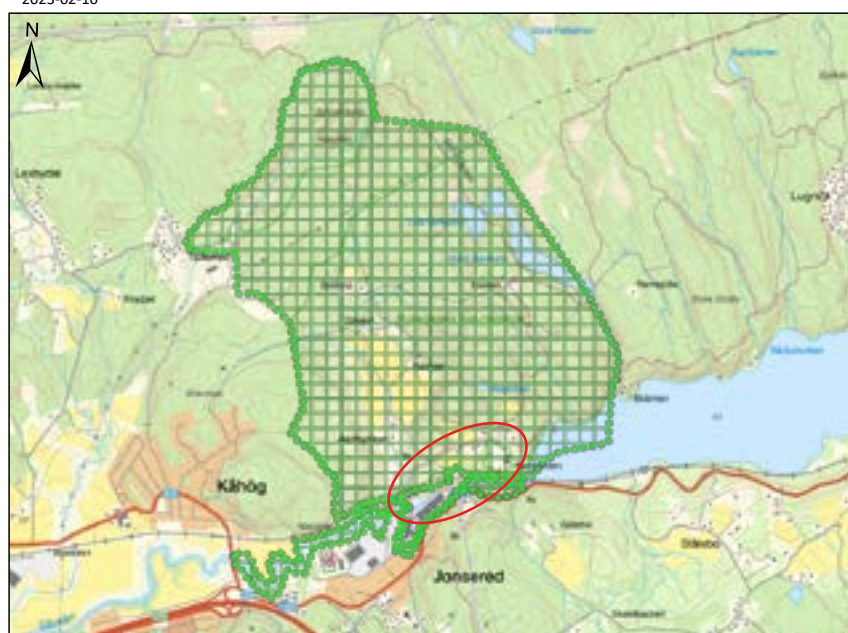


Riksintresseområde för naturvård. (Från Webbkartan. Länsstyrelsen Västra Götalands län, 2019). Planområdet är ungefärligt markerat med rött.

Friluftsliv

Planområdet ligger inom ett område av riksintresse för friluftslivet; Bokedalen och Jonsered strömmar (FO 02). I värdebeskrivningen beskrivs att Bokedalen är ett av de mest spännande naturområdena i Göteborgsregionen och erbjuder upplevelser utöver det vanliga när det gäller natur, kultur och friluftsliv.

2023-02-10



Riksintresseområde för friluftsliv. (Från Webbkartan. Länsstyrelsen Västra Götalands län, 2023). Planområdet är ungefärligt markerat med rött.

Kommunikation

Järnvägen Västra stambanan korsar William Gibsons väg och går i övrigt huvudsakligen söder om planområdet. Järnvägen är klassad som riksintresse för kommunikation.

Natura 2000

Bokedalen

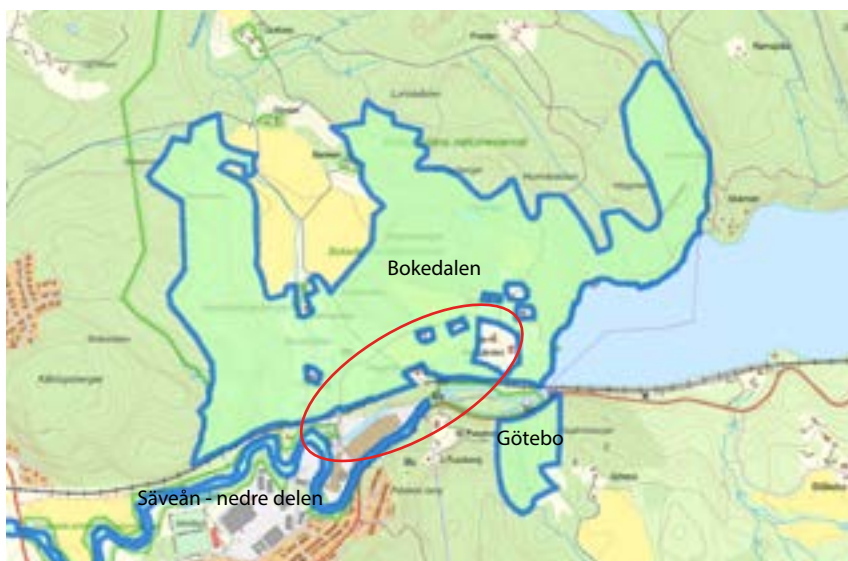
Bokedalen utgör Natura 2000-område och är därmed även av riksintresse. De prioriterade bevarandevärdena i Bokedalen är de gamla och artrika ädellövskogarna samt skog i branter och trädklädda betesmarker. I området finns gamla tallar på höjdområdena och taiga, som också är en prioriterad naturtyp. Både William Gibsons väg, ladugårdsbyggnaderna och området runt ladugårdsbyggnaderna ingår i Natura 2000-området. Sjalva herrgården, trädgårdsanläggningen och Villa Martinson har däremot lämnats utanför och ligger, liksom en del andra hus och gårdar, som öar i Natura 2000-området.

Säveån - nedre delen

Säveån, i den södra delen av planområdet, utgör Natura 2000-område. De prioriterade bevarandevärdena är det naturliga, större vattendraget och en ursprunglig stam av atlantlax. I Säveån finns goda reproduktionsområden för lax, särskilt i de översta delarna från Aspens utlopp och ner till Partille centrum där det finns en större andel strömmande-forsande sträckor. Ån har också i övrigt en mycket artrik fiskfauna samt en värdefull bottenfauna.

Götebo

Strax söder om planområdet finns Natura 2000-området Götebo. Prioriterade bevarandevärden i området Götebo är den lövsumpskog som finns området samt den ovanliga och hotade mossarten brynia.



Natura 2000-områdena Bokedalen, Säveån nedre delen och Götebo (Från Webbkarta. Länsstyrelsen Västra Götalands län, 2024). Planområdet är ungefärligt markerat med rött.

Naturreservat

Bokedalens naturreservat

Planområdet ligger inom Bokedalens naturreservat, beslutat av Partille kommun 1998. I söder sammanfaller reservatsgränserna med Natura 2000-området, men naturreservatet sträcker sig längre norrut och omfattar en betydligt större areal. William Gibsons väg, ladugårdsbyggnaderna och området runt ladugårdsbyggnaderna ingår i naturreservatsområdet medan herrgården, trädgårdsanläggningen och flera andra hus och gårdar ligger utanför naturreservatet. Syftet med reservatet är att bevara biologisk mångfald, värna dess betydelse för det rörliga friluftslivet och naturundervisning samt att värna områdets stora skönhetsvärden och värdefulla kulturmiljö.

Jonsereds strömmar

Den södra delen av planområdet med Sävån omfattas av naturreservatet Jonsereds strömmar. Syftet med naturreservatet är att skydda vattenmiljöer i ån samt säkerställa och återställa vattenmiljöer för fiskar och andra vattenanknutna arter. Även trädridåer och andra värdefulla miljöer längs åns stränder ska bevaras och återskapas.



Naturreservat Bokedalen i norr och Jonsereds strömmar i söder (Från Webbkarta. Länsstyrelsen Västra Götalands län, 2023). Planområdet är ungefärligt markerat med rött.

Strandskydd

Strandskydd gäller för Sävån, i den södra delen av planområdet, där de befintliga broarna korsar ån. Det är dock inget strandskydd på land.



Jonsereds trädgårdar, med herrgården i bakgrunden (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus)



Vy ner mot sjön Aspen från herrgården.



William Gibsons väg sedd österifrån med ladugården och betesmark till höger.



William Gibsons väg med stengårdsgårdar, trädallé samt ladugården, magasinet och garaget (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).

Förutsättningar

Mark och vegetation

Från de nordöstra delarna av planområdet är marknivån ca +50 meter över nollplanet. Därifrån sluttar marken nedåt mot ladugården och trädgårdsanläggningen som ligger på nivåer på ca +38 meter över nollplanet. Herrgården ligger uppe på en höjd, varifrån det sluttar ner mot till ladugården och trädgårdarna. Öster om herrgården sluttar det brant ner mot sjön Aspen. Söder och väster om trädgårdarna sluttar det brant ner mot Sävån.

Runt omkring ladugårdsbyggnaden finns enstaka större lövträd och mindre grönytor. Marken inom området kring ladugårdsbyggnaden sluttar svagt mot söder. Norr om ladugården, utanför planområdet, finns ett skogsklätt höjdparti med berg alternativt berg med tunt jordtäckte. Åt öster och väster omges ladugårdsområdet av öppen betesmark. I söder finns trädgårdsanläggningen Jonsereds trädgårdar med trädalléer och välskötta ytor med odlade växter, klippta häckar med mera. Området kring herrgården, trädgårdsanläggningen och Villa Martinson utgörs mestadels av klippta gräsmattor med en del större träd. Öster om herrgården finns en hagmark med större träd.

William Gibsons väg är en smal asfalterad väg som sträcker sig från Jonsereds Herrgård och upphör vid Jonsereds fabriker i sydväst. William Gibsons väg ligger i en svag svacka i höjd med ladugården. I övrigt är vägen konstant sluttande ner mot sydväst och korsningen med järnvägen. På södra sidan av järnvägen fortsätter vägen slutta nedåt och vid bron över Sävån, vid korsningen med Jonseredsvägen, är marknivån cirka +8,6 m. Vägen kröker sig runt Flaggstångsberget, som reser sig öster om vägen, längs sträckan mellan korsningen med Bokedalsvägen ner till järnvägen. Vägsträckan längs med ladugården kantas av alléer. Längre västerut omges vägen av betesmark samt stenmurar och alléer på vardera sidan av vägen. Utmed delar av vägsträckan finns diken.

Natur

En naturvärdesinventering har utförts av Norconsult som underlag till detaljplanen (2019-09-10). I och med utökningen av planområdet gjordes en kompletterande naturvärdesinventering (Norconsult, 2023-09-28) för området kring herrgården, trädgårdarna och Villa Martinson.

I ett mer övergripande perspektiv är Bokedalsområdet ett mycket variationsrikt område med såväl rika ädellövskogar, parkmiljöer, tall- och granskog som öppna betes- och odlingsmarker. Bokskogen är unik i sitt slag i regionen med upp till cirka 200-åriga träd. Ädellövskogen i Bokedalsområdet och tallskogen med ekinslag har lång trädkontinuitet med förekomst av många sällsynta och rödlistade arter, inte minst bland kryptogamer som mark- och vedsvampar, mossor och lavar. Bokedalsområdet har en rik förekomst av lövträd, varav många är grova, framför allt ek och bok, men också med inslag av bland annat lind, lönn och ask. På östra och södra sidan av William Gibsons väg liksom norr om ladugården

förekommer slutna lövskog, medan markerna på västra och norra sidan av vägen består av betad, lövträdsbevuxen hagmark. En bäckravins med grova lövträd, framför allt klibbal, lönn, alm och ask, sträcker sig i nordsydlig riktning strax väster om trädgårdsanläggningen. I området norr om ladugården är inslaget av tall större, och här finns även ett mindre avsnitt som domineras av tall. Även i sluttningen öster om herrgården ned mot sjön Aspen förekommer en del relativt grov tall. Marken i sluttningen betas av får.

William Gibsons väg kantas på båda sidor av en dubbelsidig allé och stenmurar, från korsningen med Bokedalsvägen och vidare mot herrgården. Allén består till största delen av ek, varav flera är mycket grova, men har också inslag av lönn, lind och bok. Tidigare har allén till stor del utgjorts av grova almar, men dessa har nu alla dött på grund av almsjuka. Kompensationsplanteringar med ek har gjorts på vissa avsnitt. Vägsträckan från korsningen med Bokedalsvägen och ner till järnvägen kantas av flertalet större träd, men de formar inte någon sammanhängande allé.

Markfloran i området kring planområdet är till stora delar rik. I synnerhet gäller det i lövskogen i bäckravinen. Även artförekomsten bland andra organismgrupper, inte minst mark- och vedsvampar, visar på rika och intressanta förhållanden i lövskogar och hagmarker. Markfloran inom planområdet är inte av lika stort naturvårdsintresse som i andra delar av Bokedalen. Markvegetationen är mestadels välansad genom gräsklippning. Inom planområdet finns ett stort inslag av lövträd, varav vissa är grova eller mycket grova. Träden består bland annat av bok, ek, lönn, lind och alm.

I området finns nyckelbiotoper och naturvärden dokumenterade av Skogsstyrelsen samt lövskogar dokumenterade av Länsstyrelsen.

Inom inventeringsområdet i den första naturvärdesinventeringen (Norconsult, 2019-09-10) identifierades nio naturvärdesobjekt varav sex har bedömts till högsta naturvärdesklass (klass 1). Dessa områden består av ädellövskog eller lövträdsbevuxen betad hagmark med stort innehåll av grova till mycket grova lövträd, och de bedöms ha lång kontinuitet som trädbärande marker. Områdena ingår i ett sammanhang av mycket värdefulla ädellövskogar och trädbärande hagmarker i Natura 2000-området Bokedalen varför den högsta naturvärdesklassen i det här fallet bedöms som motiverad. Området kring ladugården bedöms utgöra naturvärdesklass 3. Värdena är kopplade till att byggnaderna utgör livsmiljö för fladdermöss. Intill ladugården finns även två grova lövträd, en lönn och en ask.

Inom det kompletterande inventeringsområdet (Norconsult 2023-09-28) identifierades tre naturvärdesobjekt varav två har bedömts till högsta naturvärdesklass (klass 1). Det västra området, med lövträd i anslutning till bäckravinen, utgör en del i område 5 från den tidigare inventeringen. Även sluttningen öster om herrgården, med lövskog och hagmark, bedöms ha högsta naturvärdesklass. Trädgårdsanläggningen bedöms omfattas av naturvärdesklass 3, då de blommande växterna är värdefulla för insekter som finns i närområdet.



Lövskog öster om William Gibsons väg (foto från naturvärdesinventering, Norconsult)



Hagmark väster om William Gibsons väg (foto från naturvärdesinventering, Norconsult)



Allé och stenmurar längs William Gibsons väg (foto från naturvärdesinventering, Norconsult)



Två grova lövträd framför ladugården (foto från naturvärdesinventering, Norconsult)



Naturvärdesobjekt kring planområdet. Illustration från naturvärdesinventering, Norconsult 2019-09-10. Preliminärt planområde markerat med gul linje.



Teckenförklaring

- Inventeringsområde
- Utbud inventeringsområde
- Naturvärdesklass**
- 1
- 2
- 3
- Värdelement**
- Ditt ved
- Särskilt skyddsvärd träd
- Övrigt naturvärdesobjekt
- Stenmur
- Övriga objekt**
- Efterslätt



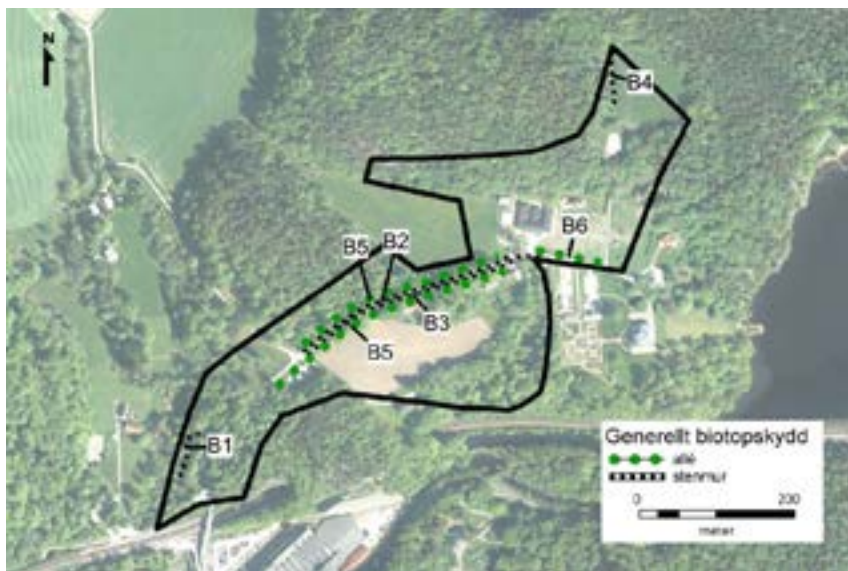
Naturvärdesobjekt och värdelement kring planområdet. Illustration från den kompletterande naturvärdesinventeringen, Norconsult 2023-09-28. Preliminärt planområde markerat med gul linje.

Följande identifierade naturvärdesobjekt ligger inom planområdet: område 9 vid ladugården, område 3 längs William Gibsons väg, området vid trädgårdsanläggningen samt delar av område 5, 6 och området sydöst om herrgården. Resterande områden finns strax utanför planområdet.

Utöver naturvärdesobjekten finns identifierade värdeelement, främst i form av träd, i området. Vissa av dessa värdeelement med högt skyddsvärde, såsom särskilt skyddsvärda träd, är belägna utanför avgränsade naturvärdesobjekt. Värdeelementen inom planområdet omfattar träd och död ved kring trädgårdsanläggningen, ladugården, herrgården och Villa Martinson. Även ladugårdsbyggnaden är utpekad som ett värdeelement i och med dess funktion som vistelseplats för fladdermöss.

Generellt biotopskydd

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns flera objekt som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Längs William Gibsons väg finns stenmurar på vardera sidan, vilka omfattas av generellt biotopskydd i och med att stenmurarna angränsar till betesmark. Längs stor del av vägen finns även enkel eller dubbelsidiga alléer som omfattas av generellt biotopskydd. Merparten av de biotopskyddade objekten längs William Gibsons väg ligger strax utanför planområdet. Med undantag för delar av allén längs vägens norra sida, öster om ladugården.



Biotopskyddsobjekt längs William Gibsons väg, inom och strax utanför planområdet (illustration från naturvärdesinventering, Norconsult 2019-09-10).

Skyddade arter

Fladdermöss

Genom 4 § artskyddsförordningen är samtliga fladdermusarter fridlysta. En fladdermusinventering har utförts av Graptolit ord & natur (2014-10-10, 2015-02-25). Av inventeringen framgår att ladugårdsbyggnadens vindsutrymme bebos av en koloni långörade fladdermöss, vilka vistas där mellan maj till september. Troligen kan även uthuset användas av kolonin. Ladugårdsbyggnaden utgör inte en övervintringsplats för fladdermöss. Kring byggnaden och längs de trädklädda sluttningarna på byggnadens

norra sida jagar sex olika arter fladdermöss: stor fladdermus, gråskimlig fladdermus, dvärgfladdermus, långörad fladdermus samt mustasch- och/eller brandts fladdermus.

Övriga arter

Enligt naturvärdesinventeringen utgör hela inventeringsområdet potentiella landmiljöer för större vattensalamander, som är skyddad av artskyddsförordningens 4 §. Dock är det mer troligt att de nyttjar miljöer utanför planområdet, närmare lekvattnet Rävålan. Åtta ihåliga lövträd inom inventeringsområdet bedöms utgöra lämpliga livsmiljöer för läderbaggen, skyddad av artskyddsförordningens 4 §. I Artportalen finns även uppgifter om att mistel, grönvit nattviol och hasselsnok har förekommit i området. Även de skyddas av artskyddsförordningens 4 § respektive 8 §.

Flera rödlistade fåglar, skalbaggar, svampar och lavar finns i området.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram av Norconsult (2025-11-03), utredningen har reviderats efter samråd på grund av synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI). Nya fältundersökningar har utförts. Utredningsområdet omfattar ladugården med omgivningarna och den södra delen av William Gibsons väg.

Topografi och jordlager

Marknivån i anslutning till William Gibsons väg varierar mellan cirka +20 och +33. Strax norr om Jonseredes station går William Gibsons väg på en låg bank på en relativt plan platta med branta slänter som slutar väster ut i en ravin. Öster om vägen går berget i dagen och även nere iden branta slänten väster om William Gibsons väg går berget i dagen.

Jonseredes trädgårdar ligger på en jordplats med en marknivå som varierar mellan cirka +36 och +38. Plattan slutar österut mot sjön Aspen och söderut mot befintlig järnvägsspår (Västra stambanan) där marknivån vid släntfot är +17.

Befintlig ladugårdsbyggnad utgörs av en lada grundlagd med stenlagd torpargrund. Marken i anslutning till den befintliga ladugårdsbyggnaden utgörs av grusade ytor och är relativt plan med marknivån på ca. +38 till +39. Norr om ladugården finns en stödmur och ytterligare norrut finns en slänt med tunt jordtäckte ovan berg.

Jordlagerföljden är varierande inom området och utgörs av bland annat isälvsediment och sand varvat med lera och silt. Inom det undersökta området utmed William Gibsons väg samt vid stallbyggnaden består jordlagren direkt under ett tunt lager av mulljord huvudsakligen av torrskorpelera. Torrskorpelera har observerats vid ett fåtal undersökningspunkter, dels längs den första delen av William Gibsons väg, dels vid en provtagningpunkt vid stallbyggnaden och har en mäktighet som varierar mellan cirka 0,5–1,5 meter. I dessa punkter innehåller torrskorpelera även inslag av silt. För övriga punkter utgörs det underliggande lagret översiktligt av

sand, ofta med inslag av silt. Utförda undersökningar på jordplatån vid Jonsered's trädgårdar visar att jordlagren utgörs av siltig sand med förekomst av block mot djupet.

Grundvattennivå

Enligt mätningar av grundvattennivån varierar grundvattenytan mellan ca. 1,7–2,4 meter under markytan i området vid ladugårdsbyggnaden och ca 0,8-1 meter i början av William Gibsons väg.

Stabilitet

Detaljplanens intentioner bedöms ur geoteknisk säkerhetssynpunkt (stabilitet) kunna fullföljas inom planområdet. Denna detaljerade stabilitetsutredning visar att stabiliteten inom utredningsområdet uppfyller de rekommendationer som anges i IEG rapport 4:2010. Beräkningar som utförts utanför planområdet, inom trädgårdsföreningen i sektion D och F visar på god säkerhet mot skred. I sektion E är slänten lokalt brantare och den låga säkerheten avser en naturlig slänt inom ett naturområde. För att bevara släntens naturliga tillstånd och undvika ytterligare påverkan får inga belastningar i form av upplag/maskinlast förekomma minst 2,6 meter från släntkrön. Eftersom området inte planeras att bebyggas eller påverkas av planläggning bedöms nuvarande stabilitetsförhållanden som acceptabla.

Inom trädgården på jordplatån utgörs markytan i huvudsak av isälvssediment till stora djup. Undersökningar som utförts inom området visar på fasta jordförhållanden. Slänten ner mot Sävån är trädbevuxet och slänten förstärks med trädrötterna. Utförda beräkningar påvisar låg stabilitet för mindre ras/släppor i de brantare partierna av slänten. Dock påverkar inte dessa järnvägsspåret som är beläget mellan 30–60 meter söder om jordplatån.

Utförda stabilitetsanalyser baseras på rådande förutsättningar och planförslag med exempelvis en viss breddning av William Gibsons väg. I samband med all förändring av området såsom byggnation, schaktning, ändrade dräneringsförutsättningar, lastförändringar, upplag etc. skall stabilitetssituationen beaktas och detaljprojekteras.

Västra stambanan löper väst-östligt söder om jordplatån/trädgårdsföreningen. I direkt anslutning till järnvägen finns en stenmur vid släntfot. Genomförda beräkningar visar inga kritiska glidytor som påverkar spåret. Det förutsätts att Trafikverket har tillsyn och att muren är dimensionerad och underhållen enligt gällande krav.

I samband med fortsatt projektering är det nödvändigt med kompletterande geotekniska bedömningar för projektering av William Gibsons väg, VA och för bedömning av befintlig grundläggning av Stallbyggnaden.

Erosion

Slänterna inom Bokedalen utgörs av erosionskänsligt material. Området har okulärbesiktigats med avseende på förekomst av eventuella erosionskydd. Inget erosionskydd har identifierats inom aktuellt område. Eventuell pågående erosion bedöms dock inte påverka planområdet.

Bergstabilitet

Öster om William Gibsons väg finns ett bergsområde (Flaggstångsberget) med flera blockansamlingar. Dessa ligger stabilt och påverkar inte aktuell detaljplan, enligt geoteknisk utredning.

I en tidigare framtagen geoteknisk utredningen av Sweco (2015-06-10) undersöktes bergstabiliteten inom slänten norr om ladugårdsbyggnaden. Lösa block förekommer i slänten, främst i den övre delen. Risk för blocknedfall eller bergras bedöms inte finnas som kan beröra området söder om befintlig stödmur, med hänsyn till att bergområdet är flackt ur bergtekniskt hänseende. De lösa block som förekommer i den övre delen av bergslänten bedöms inte påverka aktuellt område för detaljplan. Trädväxtligheten bedöms även ha en stabiliserande verkan på miljön.

Radon

Planområdet utgörs av normalradonmark, enligt den kommunövergripande kartläggningen. Normalriskområde betyder att det sannolikt finns förhöjda markradonhalter i den underliggande berggrunden, men den enda bostaden inom planområdet är Villa Martinson och möjligen herrgården med tillfälliga övernattningar.

Kulturmiljö

I kommunens kulturmiljöprogram *Kulturmiljöer i Partille kommun, program för bevarande och utveckling*, från 2002 utpekas Jonsered och Bokedalen med Herrgården som äldre objekt och miljöer med höga bevarandevärden. Herrgårdsområdet är tillsammans med intilliggande naturreservatet Bokedalen en del av en större kulturmiljö av riksintresse som inbegriper fabrikssamhället Jonsered med bostäder och industriområde. En kulturhistorisk utredning har tagits fram inom detaljplanarbetet (Acanthus, 2023-12-08). Där beskrivs herrgårdsområdet och dess kulturhistoriska värden.

Herrgårdsområdet ingår i en kulturmiljö av riksintresse som omfattar helhetsmiljön vid Jonsered med både fabriken, bostäderna, herrgården, lantbruket, trädgårdarna och koloniområdena. Herrgården med trädgården speglar även det liv som levdes under slutet av 1800-talet av ägaren William Gibson med familj. Det är som en del av denna större helhetsmiljö som området har sitt största kulturvärde. Området innefattas av flera olika typer av kulturhistoriska värden. Dessa är kopplade till så väl enskilda byggnader som till riksintresset för kulturmiljövården som helhet vilket omfattar hela Jonsered och regleras av Miljöbalken 3 kap. Miljön ansluter även till Bokedalen, ett naturreservat med parkkaraktär och lövträd av hög ålder.

De byggnader som specifikt pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla av Partille kommun är: Jonsered's herrgård, ladugården och ekonomibyggnaderna i tegel från 1870-talet, belägna inom planområdet. Även de röda trävillorna från 1910-1920, belägna utanför planområdet, pekats ut som särskilt kulturhistoriskt värdefulla. Samtliga byggnader är exempel på den bebyggelse som växte fram i samband med att Jonsered utvecklades som

jordbruks-, industrisamhälle och högreståndsmiljö.

Jonsered var från 1830-talet och fram till 1970-talet ett utpräglat bruks-samhälle. På platsen för det nuvarande herrgårdsområdet fanns tidigare ett säteri. På 1830-talet köptes säteriet av William Gibson och Alexander Keiller. I området bedrev de tillverkning av rep, segel och textilier. Även ett tegelbruk startades på 1830-talet, och teglet därifrån användes till bebyggelsen i fabriksområdet, arbetarbostäderna, kyrkan och skolan. I området skedde även produktion av träbearbetningsprodukter. Gibsons framgång med fabriken medförde att samhället expanderade och blev ett praktexemplar på hur ett modernt 1800-tals industrisamhälle skulle se ut. Där herrgården ligger nu, låg säteriets mangårdsbyggnad. Till mangårdsbyggnaden hörde ladugård och stall samt uthusbyggnader. Säteriet kompletterades sedan med två större flyglar samt två mindre.

Under nästan 100 år var herrgården bostad för Jonsereds fabrikers grundare, skotten William Gibson och hans familj. I tidstypisk anda anlades en stor trädgård efter brittisk förebild, en trädgård som idag har återskapats utifrån gamla ritningar. Till Jonsereds herrgård hörde också ladugård och senare ett garage, liksom grindstuga, kuskbostad, drängstuga, trädgårds-mästarbostad och tennisbana. Dessa byggnader finns kvar och används till andra aktiviteter idag.

Herrgården förblev i familjen Gibsons ägor ända fram till 1954 då William Gibson dog. Därefter fungerade herrgården som bostad åt Jonsereds fabrikers VD och det var då flera ombyggnader av herrgården gjordes. Därefter hade herrgården ett flertal olika ägare fram till 2004 då den såldes till Partille kommun och sedan dess bedriver Göteborgs universitet ett intellektuellt centrum med samverkansarbete i huset.

Byggnaderna i herrgårdsområdet är trots vissa förändringar välbevarade och tidstypiska och utgör en väl sammanhållen bebyggelsemiljö inbäddad i en lummig grönska med omgivande ängsmarker, samtligt med mycket höga upplevelsekvantiteter. Tillsammans utgör byggnaderna och den inramande gröna miljön med större områden med odlingar hagar, betesmarker samt naturstensmurar, gärdesgårdar och trädalléer en mycket välbevarad och värdefull komplex kulturmiljö.

Trädgårdsanläggningen utgör en del i den kulturhistoriskt värdefulla miljön. I augusti 2014 invigdes nuvarande Jonsereds Trädgårdar och sedan dess har parken utvecklats med bland annat klassiska trädgårdskvarter omgivna av krattade grusgångar. Trädgårdarna som tillkom då herrgården byggdes 1868 har återskapats och utvecklats sedan 2010. Det pågår kontinuerligt arbete med att återskapa, underhålla och utveckla Jonsereds trädgårdar. Under 2024 färdigställdes ny bebyggelse för café, butik och andra utrymmen. Bebyggelsen ersatte tidigare byggnader på platsen och deras utformning har anpassats efter den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i närområdet.

I *Kulturmiljöer i Partille kommun, program för bevarande och utveckling* från 2002 nämns även William Gibsons väg och de tillhörande stenmu-



Karta över Jonsereds säteri 1860, innan den nuvarande herrgården hade byggts. Här syns Jonsereds säteri med mangårdsbyggnad och två flyglar samt ladugård och uthus norr om detta. Även trädgårdarna syns i anslutning samt väster om säteriet. Kartan visar även Jonsereds fabrikers placering i sydväst. Bild från kulturmiljöutredning, Acanthus, 2023-12-08). Scannad från Jonsereds herrgårdsträdgård, 2010 Lantmäteriet).



Ladugården med magasinet till vänster (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).



Rosengaraget östra fasad.



Grindstugan, entré ut mot William Gibsons väg.

rarna som viktiga karaktärsdrag i helhetsmiljön kring Jonsereds herrgård. Även trädalléerna längs vägen ger karaktär åt vägen och landskapet. Längs sträckan mellan korsningen med Bokedalsvägen och fram till herrgården har vägen en karaktär av stram, ståndsmässig herrgårdsuppfart, tydligt inramad av vällagda stenmurar och alléer på bägge sidor. På en kortare sträcka vid Flaggstångsberget, där terrängen faller brant på vägens nordvästra sida finns ett äldre vitmålat vägräcke, sannolikt från 1900-talets mitt. Mellan räcket och söderut till avtagget mot stationen finns också rester av ett äldre vägräcke i form av huggna stenstolpar, vilka dock till stor del är omkullfallna.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet beskrivs i den kulturhistoriska utredningen (Acanthus, 2023-12-08) som tagits fram inom detaljplanarbetet. Utmärkande i området är Jonsereds herrgård som ligger högt placerat i landskapet med utblick över sjön och i anslutning till trädgårdarna. Strax nedanför herrgården ligger Jonsereds trädgårdar med odlingar och planteringar samt nya byggnader för verksamheten. Strax norr om herrgården ligger Villa Martinson, en förvaltar- och trädgårdsmästarbyggnad från 1650-talet som tidigare utgjorde flygelbyggnaden till den gamla herrgården. I anslutning till herrgården ligger även den gamla isboden, som tidigare användes som یشus. I den norra delen av planområdet finns den äldre ladugården med magasinbyggnad från 1870-talet. Mellan ladugården och trädgårdarna ligger det gamla garaget, som uppfördes under slutet av 1800-talet och som nu används som butik och utställningslokal. I anslutning till detta ligger byggnaden grindstugan. Strax utanför planområdet finns flera trävillor som utgör en del i den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Dessa används som privatbostäder och ingår inte i planområdet. Beskrivningar



Översiktskarta med bebyggelse inom planområdet.



Herrgården, sedd västerifrån, från slätten ner mot trädgårdarna (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).



Villa Martinson, byggnadens framsida åt söder.

av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet finns under *Bebyggelsebeskrivningar* på sid. 33-39. Nyare bebyggelse vid trädgårdsanläggningen beskrivs nedan.

Entrébyggnad till trädgården

Jonsereds trädgårdar har under 2023-2024 utvecklats med fyra nya byggnader. Dessa ersatte den bebyggelse som tidigare fanns på platsen.

De nya byggnaderna är gestaltade i en sammanhållen estetisk utformning med inspiration från de äldre anslutande byggnadernas karaktär. Byggnaderna präglas av en genomtänkt modern arkitektur som är anpassad material- och volymmässigt till områdets befintliga höga kulturvärden. De två centralt placerade byggnaderna, som ansluter till huvudentrén, innehåller växthus med butik samt personalbyggnad. Dessa utformas i återanvänt rött tegel. De båda byggnaderna i ytterkanterna innefattar café och verkstad med förråd som utformas med fasader som kläs med träpanel och målas med traditionell slamfärg.



Isboden, belägen nordöst om herrgården (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).



Illustration av de nya trädgårdsbyggnaderna. Ritning av fasader åt norr (bild ovan) och söder (bild nedan), Kaminsky arkitekter.

Fornlämningar

Det finns en övrig kulturhistorisk lämning, Partille 113, en minnessten som står utmed William Gibsons väg, på sträckan mellan Linnekullens parkering och avtagsvägen till pendeltågsstationen. På stenen finns en inskription, årtal 1898, samt söndervittrad text. Stenen utgör minne av ungdomsföreningen Stjärnan.

Trafik

Gatunät

William Gibsons väg är den enda tillfartsvägen till Bokedalen och de verksamheter och bostäder som finns där. Vägen sträcker sig från Jonseredsvägen i söder, via Jonsereds Fabriker upp till Bokedalen och Jonsereds Herrgård. Vägen tar slut vid parkeringen vid Jonsereds herrgård. Mellan ladugårdsbyggnaden och Villa Martinson finns en avtagsväg norrut, som leder till några bostadshus norr om William Gibsons väg. William Gibsons väg är idag en enskild väg som är öppen för allmän trafik. En vägsamfällighetsförening har ansvaret för vägens drift och underhåll. Även Bokedalsvägen, som korsar William Gibsons i höjd med Linnekullens parkering, förvaltas av vägsamfällighetsföreningen. Bokedalsvägen leder till utspridd bostadsbebyggelse nordväst om planområdet. Söder om planområdet ansluter William Gibsons väg till Jonseredsvägen som är en kommunal gata. William Gibsons väg har en hastighetsbegränsning om 30 km/h inom planområdet. Standarden på vägen är måttlig. Partille kommun har bedömt att vägen i sitt nuvarande skick inte klarar de krav som normalt ställs på en gata med kommunalt huvudmannaskap, vad gäller tillgänglighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

Årsmedeldygnstrafiken längs William Gibsons väg (delen norr om järnvägen) beräknas vara cirka 280 fordon / dygn, enligt trafikmätningar som kommunen genomförde sommaren 2024. Antal fordon längs Jonseredsvägen, vid korsningen med William Gibsons väg beräknas vara knappt 1000 fordon/dygn enligt mätningar som genomfördes i mars 2020. Mätningen år 2020 kan ha påverkats av då pågående pandemi som kan ha inneburit förändrade rörelsemönster.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar saknas inom planområdet och gång- och cykeltrafik till Bokedalen sker i blandtrafik längs med William Gibsons väg. Från pendeltågsstationen går det sammanhängande cykelvägar i riktning mot Partille och vidare till Göteborg. Inom Jonsered finns separat gång- och cykelväg längs med Jonseredsvägen. Bokedalen utgör ett rekreationsområde och det finns ett välutvecklat stignät, främst i skogsområdet norr om herrgårdsområdet. Från fabriksområdet går det att nå herrgårdsområdet via en stig som går längs Sävån, vidare längs sjökanten och när herrgården österifrån.

Kollektivtrafik

Närmsta kollektivtrafikhållplats är Jonsereds station strax söder om planområdet. Därifrån går pendeltågstrafik mot Göteborg (11 minuters restid) och Alingsås (30 minuters restid), med avgångar cirka varje halvtimme.

Avståndet från ladugårdsbyggnaden till stationen är cirka 700 meter, och med en betydande höjdskillnad. Från Jonsered's samhälle går även buss- trafik, avståndet från planområdet till närmsta busshållplats är cirka 1,2 km. Busstrafiken har högre turtäthet än pendeltåget. Pendeltågsstation och busshållplats nås via William Gibsons väg och Jonseredsvägen, utmed en begränsad sträcka finns separat gång- och cykelväg.

Parkering

En parkeringsutredning har tagits fram inom detaljplanearbetet (Rejlers, 2024-06-24). Ett flertal målpunkter finns i området kring planområdet och parkeringsplatser finns både inom planområdet och strax utanför. Inom planområdet finns följande områden för parkering:

- Linnekullens parkering vid korsningen William Gibsons väg - Bokedalsvägen. Parkeringen har cirka 28 omarkerade parkeringsplatser. Parkeringsplatsen är avgiftsbelagd och parkering är tillåten 06–00.
- Parkering vid Jonsered's trädgårdar. Parkeringsytan ligger i direkt anslutning till trädgårdarna. Det finns cirka 70 omarkerade parkeringsplatser. Samtliga platser på Jonsered's Trädgårdar är avgiftsbelagda och maximal parkeringstid är 3 timmar.
- Parkeringsytan vid herrgården ligger i direkt anslutning till herrgården och har cirka 16 omarkerade parkeringsplatser. Samtliga platser på Herrgården är avgiftsbelagda. Under perioden 1/5 – 14/9 är maximal parkeringstid 3 timmar och resterande del av året är maximal parkeringstid 8 timmar.



Planens avgränsning och befintliga parkeringar inom planområdet (orangea ytor).

Sociala förutsättningar

Idag är Jonsereds trädgårdar och herrgårdsområdet en populär målpunkt för boende i kommunen och fungerar även som turistmålpunkt. Det kan anses vara en av kommunens största besöksmålposter som lockar en bred målgrupp från kommunen och hela Göteborgsregionen. Planområdet har ett stort betydande lokalhistoriskt identitetsvärde med en lång tradition av rekreation och friluftaktiviteter, samt ett tydligt fokus på trädgårdsverksamheter i en lantlig miljö. De historiska byggnaderna i planområdet bidrar till platsens nuvarande identitet.

Herrgårdsområdet bjuder in besökare till trädgården med caféverksamhet och trädgårdsbutik, speciellt under sommarmånaderna. Caféets nya byggnad ger nu även möjlighet till inomhusservering och lockar gäster året runt. Trädgården omfattar även en utomhusscen där det sker konserter och evenemang under sommaren. I planområdet finns det betesmark för hästar, får och kor som gör att området upplevs som en lantlig plats med viktiga natur- och kulturvärden. Bokedalens naturreservat med vandringsleder, målpunkten Torpet Freden, samt sjön Aspen, lockar besökare.

Naturreservatet består av flera delområden av mycket olikartad karaktär. Området är starkt kuperat och har ett välutvecklat stignät. Genom planområdet, längs William Gibsons väg, går Bohusleden, som är en 37 mil lång vandringsled från Strömstad i norr till Lindome i söder. Där William Gibsons väg slutar i öster fortsätter leden i riktning ner mot sjön. Även vandringsleden Gotaleden, mellan Göteborg och Alingsås, följer samma sträckning som Bohusleden genom planområdet. Inne i skogen, några hundra meter norr om planområdet finns Torpet Freden som drivs av Friluftsförbundet. På torpet finns servering och det är möjligt att hyra för övernattnig. Badplatsen Humlebadet ligger några hundra meter öster om planområdet.

I närheten av planområdet ligger även Jonsereds fabriker med Brödfabriken, Poppels bryggeri, Jonsereds kafferosteri, butiker och kontor. Områdets många fritidsmöjligheter och mötesplatser ger möjligheten att kombinera olika aktiviteter vilket gör Jonsered till en populär fritidsmålpunkt.

Det är idag förhållandevis lätt att ta sig till planområdet kollektivt med Jonsereds tågstation och busshållplatser några hundra meter från planområdet. Sammanhängande promenad- och cykelleder längs med Sävån gör det möjligt att cykla till området även från andra platser i kommunen. Trots goda förutsättningar att resa hållbart, tar sig många till området med bil i dagsläget. Det finns parkeringsplatser i planområdet, framför entrén till trädgården, samt norr om herrgården. Det finns även en parkeringsplats vid Linnekullen. Det finns även parkeringar både vid Jonsereds fabriker och vid Poppels bryggeri lite längre söderut i närheten av Jonsereds tågstation. Längs med William Gibsons väg finns det ett flertal farthinder. Vägen är smal och utan mötesfickor, samt att det är brant, vilket kan göra det svårt att ta sig till parkeringar vid herrgården idag. Även tillfarten till Williams Gibsons väg från Jonsereds fabriker är idag ganska smal och brant. Det medför att trafiksäkerheten kan upplevas som bristfällig.

Även för cyklister kan det vara en utmaning att ta sig upp mot herrgården på William Gibsons väg på grund av den kuperade terrängen och smala vägen. Det är även svårt att ta sig till planområdet med rullstol eller barnvagn, vilket gör att planområdet inte är jämlikt tillgängligt för alla idag.

Planområdet med omgivning är idag mest befolkat under dagtid och som mest på helgerna och under sommaren. På kvällstid rör sig betydligt mindre folk i området och det finns i dagsläget inga målpunkter eller verksamheter som har öppet kvälls- eller nattetid. Kommunen bedriver en arbetslivsinriktad rehabverksamhet inom planområdet. Området lockar under vardagarna mest familjer med yngre barn samt äldre. I anslutning till planområdet finns tre privata bostadsfastigheter längs med William Gibsons väg, samt två bostadsfastigheter norr om planområdet. Längre bort finns spridda bostäder längs Bokedalsvägen och samlad bebyggelse i de centrala delarna av Jonsered, söder om fabriksområdet. Att det är relativt få bostäder och boende i närområdet skulle kunna påverka den upplevda tryggheten. Området upplevs dock inte som otryggt idag.

Idag saknas det tydliga funktioner eller lekmöjligheter för barn i planområdet. Trädgården och omgivning erbjuder en trevlig miljö men det saknas anordnade platser där barn kan leka på egen hand, exempelvis i anslutning till caféverksamheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt VA och försörjs idag dels av vatten- och spillvattenledningar som ligger i grönområdet kring ravinen, söder om ladugårdsbyggnaden. Därifrån går de söderut och vidare under järnvägen. Från herrgården går en spillvattenledning i västlig riktning över trädgårdsanläggningen och ansluter till ledningen i ravinen. Till Villa Martinson går ledningar över hagmarkerna, från ladugården. Planområdet försörjs även av dricksvatten- och spillvattenledningar som kommer österifrån, från Aspen.

Dagvatten

Befintliga kommunala dagvattenledningar finns vid ladugården och grindstugan. Ledningarna ansluter till diket/bäcken söder om ladugården och går vidare ner mot Säveån. Även flera bostadsfastigheter är anslutna till dagvattenledningen. Vid Jonsered's herrgård, trädgårdarna och Villa Martinson finns inga befintliga dagvattenledningar.

El och fiber

Skanova har luftledningar för fiber inom planområdet, i området kring trädgårdarna och herrgården samt längs stora delar av William Gibsons väg.

Planområdet är försörjt med markförlagda elledningar som ansluter från sydväst, från Jonsered's fabriker för att sen gå längs med William Gibsons väg, fram till herrgårdsområdet. Elledningar ansluter även österifrån, i riktning från Aspen.



Jonsered's trädgårdar



Skyltning mot vandringsleder och Torpet Freden, från William Gibsons väg.

Längs William Gibsons väg finns luftledningar som försörjer gatubelysningen med el.

Värme

Fjärrvärme är inte utbyggt i området.

Planförslag

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget innebär att herrgårdsområdet planläggs för att möjliggöra en utveckling av Jonsered's herrgårdsområde som besöksdestination med fokus på natur och kultur. Planbestämmelser gällande varsamhet, skydd av kulturvärden och rivningsförbud införs för att värna och stärka de kulturhistoriska värdena som finns i området. Skyddsbestämmelserna berör både bebyggelse samt markmaterial, vegetation och stenmurar. Användningen inom detaljplanen är avsedd att komplettera och stärka det rörliga friluftslivet, utveckla samarbetet mellan verksamheter i området samt ge möjlighet till naturundervisning.

För ladugården och kringliggande byggnader medger detaljplanen besöksanläggning för natur-, djur- och kulturverksamhet. Utöver det tillåts även konstnärsverkstäder/-ateljéer med tillhörande handel. Byggrätterna motsvarar befintlig bebyggelse men möjliggör att en ny tillgänglighetsanpassad entré till ladugården uppförs.

För herrgården och entrébyggnaderna mm vid Jonsered's trädgårdar bekräftar detaljplanen nuvarande användning i form av besöksanläggning med kulturverksamhet, konferensverksamhet och trädgårdsanläggning. Även restaurangverksamhet tillåts. Byggrätterna motsvarar befintlig bebyggelse samt medger en mindre byggrätt för ny komplementbyggnader norr om entrébyggnaderna. För ny bebyggelse vid trädgårdsanläggningen införs planbestämmelser som syftar till att den nya bebyggelsen ska anpassas till de kulturhistoriska värdena i området.

Villa Martinson, belägen norr om herrgården, planläggs för tillfällig vistelse och bostad, samt förses med skyddsbestämmelser för att värna dess kulturhistoriska värden. Nya komplementbyggnader i begränsad omfattning tillåts norr om huvudbyggnaden.

Huvudmannaskapet för den befintliga vägen William Gibsons väg övergår till kommunen genom att den planläggs som allmän plats gata. Planen ger förutsättningar för åtgärder som förbättrar framkomligheten på vägen och ger en säkrare miljö för gående och cyklande på vägen men med stor hänsyn till natur- och kulturvärden. Befintliga stenmurar får ett skydd i detaljplanen. Vägsträckningen från herrgården ner till korsningen med Jonseredsvägen ingår i planområdet. Rundkörning för buss möjliggörs i anslutning till vägens östra ände. En mindre vändplats möjliggörs även längs en stickgata åt norr. I anslutning till vägen planläggs den befintliga parkeringsplatsen vid Linnekullen som parkering inom kvartersmark. I

övrigt tillåts parkering i anslutning till trädgårdarna och herrgården, inom kvartermark för besöksändamål. Den östra änden av William Gibsons väg planläggs som gång- och cykelväg och ansluter till befintlig gångväg ner mot Aspen.

Bebyggelsens användning

Besöksanläggning (R_1 , R_2 , R_3)

- R_1 - Besöksanläggning för kulturverksamhet, konferensverksamhet och restaurang.
- R_2 - Trädgårdsanläggning
- R_3 - Besöksanläggning för natur, djur- och kulturverksamhet. Tillfällig vistelse ingår inte.

Delen av planområdet söder om William Gibsons väg, omfattande herrgården, Jonsereds trädgårdar, isboden och grindstugan, planläggs för användningarna R_1 - Besöksanläggning för kulturverksamhet, konferensverksamhet och restaurang. och R_2 - Trädgårdsanläggning. Planen anger inte en exakt fysisk gräns mellan användningarna, vilket ger en flexibilitet inför framtiden. Herrgårdsbyggnaden ska t ex kunna inrymma konferensverksamhet, utställningslokaler och museum samt tillhörande kontor mm. Det ska även ges möjlighet till restaurangverksamhet i mindre omfattning, vilket öppnar upp för olika typer av evenemang. Planläggningen överensstämmer även med grindstugans nuvarande användning som café.

Användningsbestämmelsen *Trädgårdsanläggning* överensstämmer med Jonsereds trädgårdars befintliga verksamhet. I bestämmelsen ingår även den utbildning och rehabiliteringsverksamhet som bedrivs på Jonsereds trädgårdar. Den anlagda trädgården söder om entreébyggnader ingår inte i planområdet utan det är i huvudsak byggnader och parkering som omfattas av planen.

Ladugårdsområdet planläggs med användningarna R_3 - Besöksanläggning för natur, djur- och kulturverksamhet. Tillfällig vistelse ingår inte. Avsikten är att området ska kunna utvecklas till ett besöksmål med bland annat småskalig djurhållning, information om Bokedalens djur- och växtliv, lekmiljöer och annat kopplat till natur, djur och kultur. Även turistinformation möjliggörs inom användningen.

Användningsgränserna har anpassats efter Natura 2000-områdets gränser för att så långt möjligt undvika intrång i Natura 2000-området Bokedalen. Flera byggnader (ladugården, magasinet, Rosengaraget, Grindstugan och isboden) ligger inom det utpekade Natura 2000-området och där har användningsområdena lagts för att undvika intrång i den typ av naturmiljöer som avses skyddas inom Natura 2000. Mark som redan nyttjas som parkering, förgårdsmark eller är ianspråktagen på annat sätt har planlagts för besöksändamål, trots att de ligger inom det utpekade Natura 2000-området.

Verksamheter (Z₁)

Z₁ - Konstnärsverkstad, konstnärsateljéer med tillhörande handel.

Delar av ladugården och de närliggande byggnaderna föreslås kunna nyttjas som ateljéer och verkstäder för konsthantverk och liknande. Därför omfattas ladugårdsområdet även av bestämmelsen *Z₁ - Konstnärsverkstad, konstnärsateljéer med tillhörande handel.*

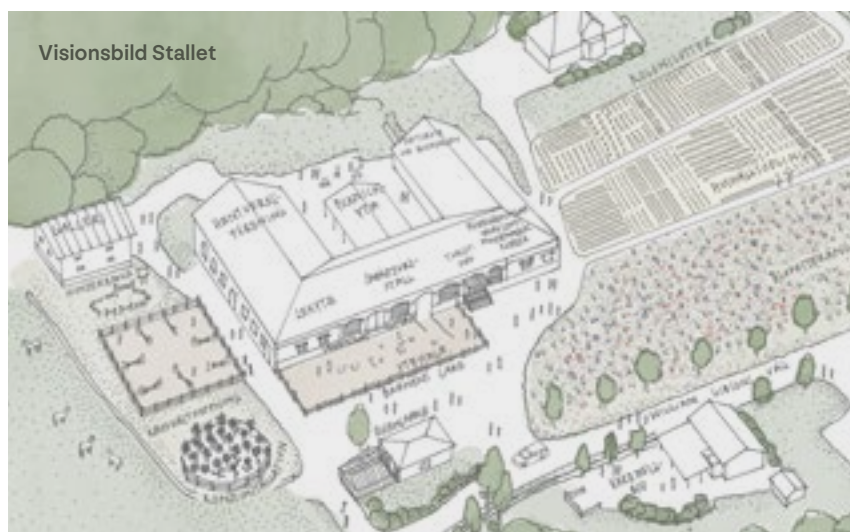
Även Porthuset i fabriksområdet omfattas av bestämmelse *Z₁*. Detta överensstämmer med användningen i kringliggande bebyggelse.

Bostäder (B) och tillfällig vistelse(O)

- *B- Bostäder*
- *O - Tillfällig vistelse*

Villa Martinson avses behålla sin nuvarande funktion som tillfällig bostad för stipendiater vid Göteborgs Universitet och omfattas av bestämmelse *O - Tillfällig vistelse*. För att ge en flexibilitet inför framtiden förses byggnaden även med bestämmelse *B - Bostäder*, för att möjliggöra även permanentbostäder.

Användningsgränsen kring Villa Martinson följer gränsen för Natura 2000-området i väster, norr och öster. Marken söder om byggnaden ingår i Natura 2000-området men är ianspråktagen för infartsväg och förgårdsmark. Den marken föreslås därför ingå i användningsområdet för bostäder och tillfällig vistelse.



Visionsbild som visar möjlig utveckling av ladugårdsområdet (illustration av Kaminsky, 2022-12-01).

Reglering av bebyggelsens omfattning

Herrgården

Herrgårdsbyggnaden planläggs med byggrätt som motsvarar nuvarande byggnadsvolym. Kringliggande mark regleras som prickad mark som inte får förses med byggnad. Herrgårdsbyggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan +56,0, vilken motsvarar byggnadens nuvarande höjd.

Isboden

Strax norr om herrgården finns byggnaden isboden som regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan +43,0, samt minsta takvinkel om 38 grader.

Grindstugan

Grindstugan planläggs med byggrätt som motsvarar nuvarande byggnadsvolym samt högsta nockhöjd över angivet nollplan +42,0, vilken motsvarar byggnadens nuvarande höjd. Befintlig komplementbyggnad med toalett omfattas av *korsprickning* - Marken få endast förses med komplementbyggnad och regleras med högsta nockhöjd på 4 meter.

Trädgårdsanläggningens entrébyggnader

Byggrätten inom trädgårdsområdet motsvarar bebyggelsen som fick bygglov och uppfördes under år 2023-2024. Bebyggelsen fungerar som en entrébyggnad till trädgården och rymmer dels publika funktioner såsom butik och café. Bebyggelsen innehåller även utbildningslokaler och personalutrymmen. Huvudbyggnaderna regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan +42,5, samt minsta takvinkel om 7 grader.

En komplementbyggnad för t ex växthus tillåts strax väster om parkeringen vid trädgårdarna. Den tillåts få en högsta nockhöjd på 4 meter.

Ladugården

Den befintliga ladugårdsbyggnaden planläggs med byggrätt som motsvarar nuvarande byggnadsvolym. Längs ladugårdens östra fasad sker en mindre utökning av byggrätten för att kunna möjliggöra en ny tillgänglighetsanpassad entré där.

Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan, vilken motsvarar byggnadens nuvarande höjd: +48,0 m, med undantag för skärmtaket i mittendelen där högsta nockhöjd över angivet nollplan är +44,5 m. Även takvinkel motsvarande nuvarande utformning regleras i plankartan. Ladugårdsbyggnaden ska ha en minsta takvinkel om 30 grader, med undantag för skärmtaket där takvinkeln inte regleras.

Magasinet

Magasinsbyggnaden väster om ladugården planläggs med byggrätt som motsvarar nuvarande byggnadsvolym samt nockhöjd motsvarande den nuvarande: +49,5 m.

Rosengaraget

Rosengaraget söder om ladugården planläggs med byggrätt som motsvarar nuvarande byggnadsvolym samt nockhöjd över angivet nollplan motsvarande den nuvarande: +41,0 m. Minsta takvinkel regleras till 25 grader, vilket motsvarar nuvarande utformning.

Villa Martinson

Villa Martinson planläggs med byggrätt som motsvarar nuvarande byggnadsvolym. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan +52,5, vilken motsvarar byggnadens nuvarande höjd. Takvinkeln regleras till minst 30 grader. Inom en yta norr om byggnaden tillåts komplementbyggnader uppföras och ha en största sammanlagd byggnadsarea om 50 m² inom egenskapsområdet. Komplementbyggnaderna tillåts ha en högsta nockhöjd på 3 meter. Resterande mark regleras som prickad mark som inte får förses med byggnad. Detta med hänsyn till kulturmiljön och att ytorna kring Villa Martinson omfattas av Natura 2000-område.

Reglering av bebyggelsens utformning och utförande

Intentionen i detaljplanen är att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i så stor utsträckning som möjligt ska behålla sin nuvarande utformning och de kulturhistoriska värden bebyggelsen har. Bevarandet regleras genom bestämmelser om varsamhet och skydd av kulturvärden.

Utformningsbestämmelser (*f*) införs för ladugårdsbyggnaden, där det avses ske mindre anpassningar av byggnaden, samt för den nybyggda bebyggelsen vid trädgårdarna, Grindstugans skärmtak och för komplementbyggnader som möjliggörs i planen.



Ladugården

I och med den förändrade användningen av ladugården och de intilliggande byggnaderna kommer det att behöva göras förändringar av bebyggelsen. Detta för att bebyggelsen ska få en ändamålsenlig utformning som fungerar med den nya användningen och för att uppfylla tillgänglighetskrav. För byggnadsdelen med skärmtak och öppna väggar i ladugårdens mittendel införs bestämmelserna:

- f_1 - Högst en fjärdedel av byggnadsdelens sammanlagda fasadlängd mot väster, norr och öster får utgöras av täta väggar. I övrigt tillåts pelare eller andra öppna konstruktioner.
- f_4 - Tak ska utföras som sadeltak

Syftet är att denna del av byggnaden även fortsatt ska behålla den öppna karaktären och inte omvandlas till en byggnad med täta väggar. Upplevelsen ska vara ett tak på pelare likt det befintliga. Ladugårdens vägg räknas inte in som en yttervägg. Sadeltak följer takutformningen på resterande del av ladugårdsbyggnaden. Ladugården ligger inom Bokedalens naturreservat, vilket innebär att det inte är tillåtet att uppföra ny byggnad (med undantag för om den brunnit ner). Eventuell utveckling av byggnadens

mittendel bör därför ske i form av förändringar av befintlig byggnad, och inte nybyggnation.

En ny tillgänglig huvudentré till ladugården avses uppföras, då de nuvarande entréerna inte uppfyller gällande tillgänglighetskrav. Den nya entrén avses placeras längs den östra fasaden och regleras genom bestämmelsen:

- f_2 - Ny entré åt öster ska inordnas i byggnadens övergripande formspråk och karaktär. Trappa och ramp ska utföras i trä eller natursten. Räcke ska utföras i smide eller trä.

I en inventering till planarbetet framgår att ladugårdsbyggnadens vindsutrymme bebos av fladdermöss. Med hänsyn till det införs följande bestämmelse:

- f_5 - Vind får inte inredas.

Grindstugan

Längs byggnadens västra sida finns en tillbyggnad i form av ett modernt altantak med pelarkonstruktion i trä. För denna del av byggrätten införs bestämmelsen:

- f_6 - Endast enkel konstruktion med skärmtak på pelare, utan väggar.

Syftet är att denna del av byggnaden även fortsatt ska behålla den öppna karaktären och inte omvandlas till en byggnad med täta väggar. Byggnaden ligger inom Bokedalens naturreservat, vilket innebär att det inte är tillåtet att uppföra ny byggnad (med undantag för om den brunnit ner). Eventuell förändring av skärmtaket bör därför ske i form av utveckling av befintlig byggnad, och inte nybyggnation.

Trädgårdsanläggningen entrébyggnader

De nya huvudbyggnaderna inom Jonsereds trädgårdar är gestaltade i en sammanhållen estetisk utformning med inspiration från de äldre anslutande byggnadernas karaktär. Byggnaderna präglas av en genomtänkt modern arkitektur som är anpassad material- och volymmässigt till områdets befintliga höga kulturvärden. De två centralt placerade byggnaderna, som ansluter till huvudentrén, innefattas av växthus med butik samt personalbyggnad. Dessa utformas i återanvänt rött tegel. De båda byggnaderna i ytterkanterna innefattar café och verkstad med förråd som utformas med fasader som kläs med träpanel och målas med traditionell slamfärg. En hög arkitektonisk och estetisk ambition har genomsyrat projektet och det har varit viktigt att skapa ett småskaligt uttryck, där varje byggnad ska vara anpassad efter dess funktion.

För att huvudbebyggelsens utformning ska anpassas till omgivningen omfattas den av bestämmelserna:

- f_3 - Ny bebyggelse ska utformas så att den harmonierar med äldre komplement- och ekonomibygggnader som finns i området. Tillkommande bebyggelse ska utformas med utgångspunkt från befintlig bebyggelse avseende form, skala och fasadindelning samt material och färgsätt-

ning på fasader, tak, dörrar, fönster och andra byggnadsdetaljer.

- f_4 - Tak ska utföras som sadeltak

Komplementbebyggelse

Komplementbebyggelse tillåts norr om Villa Martinson. Komplementbebyggelsen omfattas av bestämmelserna:

- f_3 - Ny bebyggelse ska utformas så att den harmonierar med äldre komplement- och ekonomibyggnader som finns i området. Tillkommande bebyggelse ska utformas med utgångspunkt från befintlig bebyggelse avseende form, skala och fasadindelning samt material och färgsättning på fasader, tak, dörrar, fönster och andra byggnadsdetaljer.
- p_1 - Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns
- p_2 - Komplementbyggnader ska placeras fristående från huvudbyggnaden

Skydd av kulturmiljövärden

I den kulturhistoriska utredningen till detaljplanen (Acanthus, 2023-12-08) beskrivs de kulturhistoriska värdena för herrgårdsområdet som helhet samt för respektive byggnad. I utredningen finns antikvariska rekommendationer för bebyggelsen, vilka ska följas vid framtida utveckling av herrgårdsområdet. Det är mycket viktigt att samtliga byggnader inom Herrgårdsområdet bevaras i sin helhet. Genom ett bevarande kan områdets tidigare funktion som herrgårdsmiljö med tillhörande jordbruk och ekonomibyggnader med stark anknytning till brukssamhället Jonsered förbli möjligt att uppleva i framtiden. Utgångspunkten vid utveckling inom riksintresset är att riksintresset ska skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada på natur- och kulturmiljön.

I plan och bygglagen finns generella bestämmelser som syftar till att bland annat värna bebyggelsens kulturhistoriska värden. PBLs krav gäller för all bebyggelse och anger bland annat:

- *Förbud mot förvanskning (PBL kap 8 § 13)*
En byggnad eller bebyggelseområde som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.
- *Underhåll och varsamhet (PBL kap 8 § 14)*
Ett byggnadsverk skall hållas i vårdat skick och underhållas så att de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet skall anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.
- *Underhåll och varsamhet (PBL 8 kap § 17)*
Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktär beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

Med hänsyn till de höga kulturhistoriska värdena inom planområdet föreslås ett flertal skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. (Dessa förtydligar kraven på skydd och varsamhet gällande de kulturhistoriska värdena.) Varsamhetsbestämmelser (k-bestämmelser) beskriver vilka egenskaper eller utformning en byggnad ska ha, för att värna dess kulturhistoriska värden. Bestämmelser om skydd av kulturvärden (q-bestämmelser) innebär ett förstärkt skydd för särskilt värdefulla byggnader och andra anläggningar. Bestämmelserna omfattar ursprungliga byggnadsdetaljer, material och andra egenskaper, både exteriört och interiört.

De höga bevarandevärdena innebär dock inte att förändringar inte kan ske, utan att dessa måste ske med hänsyn och i samklang med riksintressets värdebärande delar. Herrgårdsområdets höga kulturhistoriska värden och tidstypiska karaktär bevaras i större utsträckning om eventuella kommande förändringar utförs varsamt och anpassas till befintlig bebyggelse och miljö. Detta möjliggörs genom ett kontinuerligt underhåll med material och metoder anpassade efter de befintliga värdefulla egenskaperna och kvaliteterna. Vid renovering, restaurering eller förändringar bör stor omsorg och hög ambition läggas på gestaltning, volymer, material och färgsättning med hänsyn till bebyggelsens och områdets speciella och känsliga särart. Ursprunglig utformning och materialanvändning samt kulörer ska vara vägledande.

Om byggnadsdelar eller material måste bytas ut, på grund av skador, ska nya delar återskapas efter ursprungligt utförande. Åtgärder bör alltid inledas med en antikvarisk förundersökning för att säkerställa val för restaureringsmetoder och tillvägagångssätt. De originaldetaljer som eventuellt tas bort skall bevaras och dokumenteras. Det kan ge en framtida möjlighet att återföra eller återskapa detaljen till sin ursprungliga plats.

Beskrivning av bebyggelsen och dess kulturhistoriska värden och karaktärsdrag finns i planbeskrivningen, sid. 33-39 (delen *Bebyggelsebeskrivningar*) samt i den kulturhistoriska utredningen till detaljplanen *Kulturhistorisk utredning Herrgårdsområdet i Jonsered* (Acanthus 2023-12-08).

Beskrivningarna utgör ett stöd vid tolkning av skydds- och varsamhetsbestämmelserna (q_1 - q_7 och k_1 - k_3).

Rivningsförbud

Samtliga huvudbyggnader inom detaljplanen, med undantag från den nyuppförda bebyggelsen vid trädgårdsanläggningen, regleras med rivningsförbud r_1 .

Skyddsbestämmelser

För herrgården, ladugårdsbyggnaden, magasinet, rosengaraget, grindstugan och isboden införs följande skyddsbestämmelse:

- q_1 - Byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i bebyggelsemiljön får inte förvanskas. Ursprungliga bärande trä- och tegelstommar, naturstenssocklar, fasader av tegel, puts och trä,

fönster och dörrar av trä med smidesbeslag, tegeltak och takutsprång av trä med taktassar samt gjutjärnskolonner ska i sin helhet bevaras.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att värdefulla ursprungliga byggnadsdelar värnas, då de utgör en del i det kulturhistoriska värdet för respektive byggnad såväl som området som helhet.

För herrgården och Villa Martinson införs följande skyddsbestämmelse :

- *q₂ - Ursprungliga interiöra byggnadsdelar såsom golv, socklar, listverk, friser, fönster, fönsterluckor, dörrar, ytskikt med stuckdekor och dekormålade ytor, snickerier, äldre inredning, takrosetter, trappor, smidesräcken, taklanterniner, öppna spisar samt bärande stommar och takstolar av trä ska bevaras.*

Motivet till bestämmelsen är att det i herrgården och Villa Martinson finns välbevarade interiöra delar som bidrar till de kulturhistoriska värdena. Ett bevarande av interiören bedöms lämpligt utifrån den användning som föreslås för bebyggelsen, där inga större ombyggnationer avses genomföras.

Kring ladugårdsbyggnaden finns idag partier lagda med storgatsten. Detaljplanen reglerar att denna markbeläggning ska bevaras. Det finns samtidigt behov av att ta hand om dagvatten inom dessa ytor. Se avsnitt Teknisk försörjning, Dagvatten, skyfall som beskriver föreslagna åtgärder för dagvatten.

- *q₃ - Markbeläggning med storgatsten ska bevaras. Åtgärder för dagvattenhantering tillåts anläggas.*

Kring herrgården och Villa Martinson finns idag ytor med grus. Detaljplanen reglerar att denna markbeläggning ska bevaras genom bestämmelsen q4.

- *q₄ - Markbeläggning med grus ska bevaras*



Motivet till att skydda stenläggning och grusytorna är att de utgör en viktig del i den kulturhistoriskt värdefulla miljön och bidrar till förståelse av miljön. Förhöjd lovplikt gäller för ändring av markmaterial inom dessa delar.

Bebyggelsen vid trädgårdsanläggningen är nyligen uppförd (år 2023-2024) och omfattas därför inte av några skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Däremot utgör själva trädgårdarna en del i den kulturhistoriska miljön. Den träckantade gångvägen över parkeringen mot trädgården utgör en del i strukturen i den ursprungliga trädgården. Trädraden omfattas av bestämmelsen:

- *q₅ - Trädrad ska finnas*

Karta över Jonsered's säteri 1860, innan den nuvarande herrgården hade byggts. Trädgårdarna syns i anslutning samt väster om säteriet. (Bild från Kulturmiljöunderlag, Acanthus)

Äldre stenmurar finns bakom ladugårdsbyggnaden och i anslutning till grindstugan. Dessa skyddas med bestämmelsen:

- q_6 - *Ursprunglig stenmur ska bevaras.*

Stenmurarna utgör en viktig del i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Varsamhetsbestämmelser

Varsamhetsbestämmelsen nedan omfattar samtliga huvudbyggnader inom detaljplanen, med undantag från den nyuppförda bebyggelsen vid trädgårdsanläggningen och skärmtaken i ladugårdens mittendel och vid Grindstugan:

- k_1 - *Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess kulturhistoriskt värdefulla och tidstypiska särart bevaras. Underhåll av exteriören ska ske med material motsvarande ursprungligt. Metoder ska vara anpassade efter byggnadens värdefulla egenskaper och kvaliteter. Varsamhet ska iakttas avseende byggnadens proportioner, material och färgsättning. Vid ändring av exteriören ska skall ursprunglig utformning, materialanvändning och kulörer vara vägledande.*

För herrgården, Villa Martinson och Rosengaraget införs även varsamhetsbestämmelse för byggnadernas interiöra delar:

- k_2 - *Byggnadens interiör ska underhållas så att dess kulturhistoriskt värdefulla och tidstypiska särart bevaras. Underhåll av interiören ska ske med material motsvarande ursprungligt. Metoder ska vara anpassade efter byggnadens värdefulla egenskaper och kvaliteter. Vid ändring av interiören ska ursprunglig utformning, materialanvändning och kulörer vara vägledande.*

Syftet med varsamhetsbestämmelserna är att säkerställa att bebyggelsens kulturhistoriska värden värnas vid renovering eller underhåll.

Ladugårdsbyggnadens tak är belagt med svart takpapp men detaljplanen reglerar att vid byte av taktäckning ska det ersättas av rött tegeltak som sannolikt var det ursprungliga materialet. Taktäckningen regleras med bestämmelse:

- k_3 - *Taktäckning ska vara av rött taktegel eller svart papp. Vid byte av tak ska det utgöras av tegeltak.*



Herrgårdens östra fasad (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).



Herrgårdens veranda (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).

Bebyggelsebeskrivningar

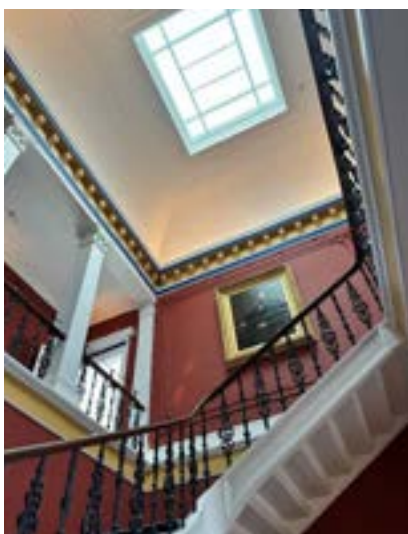
Herrgården

Herrgården uppfördes som en italiensk lantvilla 1868 i nyrenässans av William Gibson, grundaren till Jonseredes fabriker. Den är uppförd i sten och är ljus putsad. Fasaderna är målade i en bruten vit kulör med gråblå fönster och dörrar. Renässansdragen är tydliga inte bara i byggnadens symmetriska uppbyggnad och formspråk, också i den kvadratiske huskroppen. Hörnen är markerade liksom de två våningsplanen med ett utskjutande våningsband. Andra klassicistiska detaljer i arkitekturutsmyckningen är gavlar med tympanon, konsoler längs taksprånget och voluter över fönstren. Entréverandan mot sjön Aspen ramas in av korintiska kolonner som bär upp andra våningens balkong och binds samman med balusterdockor. Åt söder finns en veranda inramad med smala korintiska pelare. Verandan glasades troligtvis in på 1950-talet. Herrgårdens tak är lagda med falsad grå plåt. Tidigare var denna röd. Fönstren är korspostindelade, förutom de som är insatta i den södra verandan som har T-postindelning.

Planlösningen genomsyras av nyrenässansens antika ideal med den centralt placerade förstugan och vestibulen ut mot den kolonnförsedda verandan åt öster och sjön Aspen samt trapphuset med ovanliggande atrium som förser trappan och vestibulen med ljus. Andra våningens rum fördelas utefter den pelargång med korintiska kapital som omger trapphuset. Interiören är till stora delar mycket välbevarad med ursprungliga snickerier såsom fönster, dörrar, profilerade foderlister mm. I de stora salongerna finns mönsterlagda ekparkettgolv med friser samt väggar med rik stuckdekor, fältindelningar och dekormålade ytskikt. Även taken är dekorerade med profilerade dragna stucklister och takrosetter. I flera av rummen finns ursprungliga öppna spisar i varierat utseende. I entréhallen pryds trappan av ett profilerat gjutjärnsräcke med handledare av trä. I sin helhet är interiören mycket praktfull och påkostad avseende sin utformning och material. Delar av den lösa inredningen såsom takkronor mm är sannolikt ursprungliga.

Herrgården är mycket välbevarad både exteriört och interiört. Trots förändringar under 1900 och 2000-talet har byggnaden bevarat sin ursprungliga karaktär. Som helhet har byggnaden ett mycket högt kulturhistoriskt värde och är av byggnadsminnesklass.

I samband med förändringar och underhåll bör antikvariska förundersökningar göras. Dessutom bör en målerikonserverator göra en färgundersökning där tidigare kulörer och utseende kan undersökas och friläggas. Detta för att underlätta och skapa underlag inför beslut av eventuella åtgärder och ställningstagande kring material, kulörer, utformning mm. Eventuella renoverings- eller restaureringsarbeten bör utgå från ursprungsutförandet med eventuellt mindre, anpassade kompletteringar för att underlätta för fortsatt användning. Tillägg i form av nyare material, former och färger ska undvikas. Byggnaden bör behandlas som ett byggnadsminne.



Trapphuset med gjutjärnsräcken, pelare, taklister, stuckatur och spröjsad taklanternin (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).



Salongen på första våningen med ekgolv, rikt profilerade listverk, stuckaturer på väggfält och i tak, äldre takkrona samt kolonner (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).

Isboden

I anslutning till herrgården i slätten ligger den gamla isboden nedsänkt ca 2 m i marken och sannolikt bevarad från 1700-talet, kanske ännu äldre. Isblock togs från sjön och förvarades här. Byggnaden är uppförd av fogad natursten och har gavlar och vindskivor klädda med tjärat trä. Vid entrén finns en modern glasad dörr med smidesgaller för att man ska kunna titta in på en utställning som Hembygdsföreningen i Jonsered tagit fram. Taket är ett tegelklätt sadeltak. På östra sidan av byggnaden finns en naturstensmurad gång där isen drogs för att sedan placeras i byggnaden. Det användes som ishus fram till 1954 då herrgården fick kylskåp.

Isboden är mycket välbevarad och utgör en av de äldsta byggnaderna inom herrgårdsområdet. Byggnaden innehar höga kulturhistoriska värden och bör varsamt restaureras. Byggnaden är välbevarad med ursprunglig natursten, trästomme samt takstol. Tillägg i form av nyare material, former och färger ska undvikas.



Isboden med naturstensmurad gång på byggnadens östra sida (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).



Ladugårdens framsida, sedd söderifrån, från William Gibsons väg.



Ladugården med ursprunglig stenläggning samt fältstensmur (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).



Gården åt norr med den öppna takkonstruktionen. Magasinet i bakgrunden (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).

Ladugården

Norr om Jonsered säteris huvudbyggnad fanns tidigare en äldre ladugårdsbyggnad som revs under 1800-talet. 1871 uppfördes den nya ladugården ca 150 meter väster om den gamla. Ladugårdens formspråk i rött tegel med gula omfattningar anknyter starkt till Jonsered's fabriker och byggnaderna nere i samhället.

Ladugårdsbyggnaden är belägen i en svag sluttning åt söder och åt norr stiger marken kraftigt. Anläggningen är delvis utschaktad i slänten som avslutas med en 1,5-2 m hög stödmur av fältsten. Runt byggnaden och på gårdsplanen bakom byggnaden finns en stenläggning av storgatsten och kullersten. Stora delar av dessa är idag nedsjunkna i marken eller överväxta av gräs och mossa. Sannolikt är dessa tillverkade lokalt i Partille. I de södra delarna på gårdsplanen mellan garaget och ladugården är marken grusbelagd. Väster om ladugården finns en gödselplatta, urinbrunn och tre gropsilar som är byggda omkring 1943.

Byggnaden är uppförd i U-form med en öppen gård mot berget. Mitt på gårdsplanen åt gården finns en öppen takkonstruktion, skapad som ett öppet lider och uppuren av restimmer vilken sannolikt är skapad för förvaring av jordbruksredskap. Sammantaget skapar de olika byggnadsdelarna genom sina tak en byggnadskropp som ger formen av ett E.

Fasaderna är murade med mönsterlagt rött och gult handslaget tegel, i tydlig artikulerad fasadutformning på samtliga sidor utom den norra som är enklare i rött tegel utan strukna fogar. Teglet tillverkades med stor sannolikt på det gamla tegelbruket i Jonsered. Under tiden för uppförandet skulle framsidan vara ett smycke i miljön medan baksidan endast var en plats som de som arbetade på gården befann sig. Fasadteglet har flera olika nyanser i både grågult, gult, gråsvart, traditionellt rött till vinrött i flera skiftningar. De är murade i kryssförband med omväxlat löpförband och koppförband. Detta skapar sammantaget ett mycket omväxlande fasaduttryck. Generellt är fönstren utmed de artikulerade sidorna åt söder, väster och öster försedda med utstockade foder i tegel medan fönstren åt gården i norr saknar markerade foder. Murningsarbetet är utfört i stor precision och med god yrkeserfarenhet. Tegelfasaderna smyckas även av flertalet dekorativa ankarslut i gjutjärn. Sannolikt tillverkade på det gamla gjuteriet i Jonsered. Huvudfasaden mot söder smyckas även av stora segmentbågiga fasadpartier klädda med liggande fjällpanel som målats i röd slamfärg. Även ursprungliga brädklädda dubbel- och enkeldörrar med smidesgångjärn finns.

Sockeln är genom markens sluttning åt söder exponerad helt utmed sydfasaden och partiellt utmed öster och västersidan. Sockeln är uppfört i tuktad fältsten med ojämnstora stenar och med variation i kulör.

Fönstren har varierade utseenden från olika tider och det finns både spröjsade och småspröjsade fönster målade i en vit kulör och rödbrun kulör. Ursprungliga fönster består av småspröjsade 2-lufts-fönster. Flera med solbänkar av gjutjärn, även dessa från gjuteriet i Jonsered. Men några äldre spröjsade sexrutsindelade finns också.

Taket har branta takfall och är belagt med svart takpapp under senare tid men var sannolikt ursprungligen belagt med rött enkupigt lertegel. Taket artikuleras av små ventilationsöppningar av trä klätt med fjällpanel och avslutas med små spetsiga tak. Dessa är sannolikt ursprungliga. I en tidigare kulturhistorisk utredning från 2000, av Bohusläns museum, står det att taket tidigare varit belagt med asbestcementschingel.

Dörrarna vilka är färgsatta som fönstren utgörs dels av portdörrar, dubbla dörrar med smidda utanpåliggande gångjärnsbeslag och smala dubbeldörrar med motsvarande beslag, dels av smala enkeldörrar. En enkeldörr åt gården är delad i en övre och en nedre dörrhalva. Dubbeldörrarna vid portarna i valven åt söder är enbart i ett fall i original. En modern entré har tillkommit i söder i ett av de äldre fasadpartierna av trä, det placerat näst längst till höger i fasaden. Där har man murat igen den gamla öppningen nertill med cement och satt in ett mindre dörrparti i trä ovanför med småspröjsade vitmålade fönster intill och klätt resterande öppning i stående rödmålad panel. Upp till det nya dörrpartiet finns en trappa i obehandlat trä med räcke samt en gjuten avsats i cement. Ovanför dörrpartiet finns ett enkelt sluttande modernt plåttak.

Byggnaden har ett mycket stort kulturhistoriskt värde och ger genom sin variationsrika tegelarkitektur ett uttryck för den enhetlighet och de anglosaxiska byggnadsideal som präglade Jonsereds miljön under 1800-talet. Ladugården är välbevarad med sin tegelarkitektur och dess utformning i olika röda och gula kulörer och formspråk, stengrund, spröjsade fönster, ”dörrpartier” i form av portar i trä med rödbrun kulör, dörrar och fönster, gjutna ankarslut och solbänkar, sadeltak samt utspringande takfot med konsoler av trä. Interiört är stommen, takstolar, träbjälklag, kalkade och putsade väggar samt vissa stråk i betonggolvet bevarade.

Byggnaden behöver renoveras. Inför renovering bör noggrann undersökning göras, ev. kan ritningar finnas på Göteborgs historiska museums arkiv. Renoveringen bör utgå från ursprungsutförandet med ev. kompletteringar för att möjliggöra fortsatt användning. Tillägg i form av nyare material, former och färger ska undvikas.

Magasinet

Sädesmagasinet, placerat strax väster om ladugården är troligen uppfört på 1870-talet och utgör ett exempel på förrådsbyggnad/magasin av trä i tidstypiskt formspråk. Byggnaden utgör en del i den bevarade herrgårdsmiljön och visar hur miljön har använts. Som en del i den värdefulla säterimiljön och med ett till största delen ursprungligt utseende har magasinet ett stort kulturhistoriskt värde.

Byggnaden är uppförd i två våningar i trä, uppbyggen på gjutna järnplintar placerade på natursten. Fasaden är klädd med rödmålad locklistpanel, sannolikt målad med slamfärg. Byggnaden har vitmålade småspröjsade fönster och en rödmålad trädörr med vita foder. En enkel trappa i obehandlat trä leder upp till entrédörren. Sadeltaket är klätt med svartmålad plåt. Interiört syns byggnadskonstruktionen med kraftiga träbalkar i bjälklagen och resvirkeskonstruktion i väggar.



Ladugården med fasader i rött och gult mönstermurat tegel. I fasaderna syns även ankarslut av gjutjärn (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).



Ursprungligt småspröjsat 2-lufts-fönster med solbänk (fönsterbleck) av gjutjärn (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).



Magasinet, beläget strax väster om ladugården (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).

Byggnaden är relativt oförändrad sedan den uppfördes. Ett mål bör vara att sträva mot att bevara den i ursprungligt skick. Tillägg i form av nyare material, former och färger ska undvikas. Magasinet är välbevarat med stomme av trä, locklistpanel, rödmålad fasad med vita detaljer, gjutjärnskonstruktion, spröjsade fönster, trädörr och sadeltak samt utspringande takfot med konsoler av trä.



Rosengaraget, östra fasaden med skjutdörrar (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).

Rosengaraget

Söder om ladugården, längs med William Gibsons väg, ligger det gamla garaget, kallat Rosengaraget, som uppfördes under slutet av 1800-talet. Byggnaden är en del i den bevarade herrgårdsmiljön med kopplingar genom tegelarkitekturen och formspråket till fabriken och samhället Jonsered. Byggnaden används nu som butik och utställningslokal.

Garaget är en mindre enplansbyggnad uppförd i tegel med klassicistiskt formspråk och svagt sluttande tälttak. Byggnaden står på huggen sten och både bärande vägg och fasad är av rött tegel. Fasaderna smyckas av tegelmurade hörnkedjor samt tegelöverstycken vid fönstren och till bakdörren. Byggnaden an knyter genom sin tegelarkitektur samt småspröjsade fönster och trädörrar till både ladugården och grindstugan. Samtliga fönster är ursprungliga småspröjsade enlufts-fönster målade i en grågrön kulör. Samtliga fönster har även solbänkar i gjutjärn med avrinningsskåror, (fönsterbleck), vilka även återfinnes på ladugården. (Sannolikt tillverkade på gjuteriet i Jonsered). Garageporten mot öster består av två hängande skjutdörrar i trä, målade i samma grågröna kulör som fönstren, de är monterade på en gjutjärnsskena. På fasaden mot väster finns även en äldre trädörr. Taket är ett tältformat tak klätt med svart papp. Nuvarande utförande är troligen relativt likt det ursprungliga utseendet på byggnaden. Interiört har garaget ett gjutet betonggolv med en rektangulär trälucka som ramas in av en järnbalk, centralt placerad i golvet. Väggarna är slätputsade och vitkalkade. Fönstren har vitkalkade nischer. Taket är klätt med träpanel under senare tid. Vid entrén ligger natursten i mark.

Garaget är välbevarat både exteriört och interiört. Tillägg i form av nyare material, former och färger ska undvikas.

Grindstugan

Grindstugan är troligen tillkommen vid samma tid som ladugården på 1870-talet. Genom sin variationsrika tegelarkitektur och som en del i den värdefulla säterimiljön har byggnaden grindstugan ett stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden har tidigare varit tjänstebostad för ladugårdsförmannen och var då inrett med ett rum och kök. På senare år användes det som häststall och senare för kaféverksamhet.



Grindstugans norra fasad, ut mot William Gibsons väg (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).

Byggnaden har ett klassicistiskt formspråk. Den är uppförd i ett och ett halvt våningsplan och står på en huggen naturstengrund. Fasaden är av rött tegel och är utsmyckad med tegelomfattningar ovanför vissa fönster och dörrpartier i gult tegel. Byggnadens fasadhörn är dekorerade med tegelmurade pilastrar med kapitäl. Från kapitälerna utgår även en tandsnittsförmad tegelfris som följer både takfot och gavelrösets överkant. I fasaden i öster syns spår efter ett fönster- eller dörrparti som idag är igenmurat. Takfotstassarna är profilerade och sadeltaket är klätt med trekupigt rött tegel.

Fönstren är främst tvåluftsfönster med spröjs men det finns även fåtal enluftsfönster med och utan spröjs. Utmärkande är ett originalfönster med krysspröjs. Dörrpartiet mot norr består av en dubbeldörr i trä. På fasaden i söder, finns en påbyggd farstukvist i trä med stående panel målad i röd kulör och sadeltak med rött tegel. Samtliga fönster, dörrpartier och foder är målade i en grågrön kulör. Intill utbyggnaden på den västra fasaden mot norr finns ytterligare en tillbyggnad i form av ett modernt altantak med pelarkonstruktion i trä, målad i samma grågröna kulör samt ett plasttak och vita aluminiumprofiler.

Byggnaden är trots vissa förändringar välbevarad. Tillskott av nyare former, material och färger ska undvikas. Grindstugan är välbevarad med sin tegelarkitektur och dess utformning i olika kulörer och formspråk, spröjsade fönster, trädörrar och sadeltak klätt med tegelpannor samt utspringande takfot med konsoler av trä. Interiören är ej inventerad.

I trädgården har man anlagt en uteplats med marksten och grus. Den skärmas av från vägen med hjälp av den gamla stenvallen. I öster finns även en mindre nybyggnad för HWC, toaletter i rödmålat trä och sadeltak med rött tegel.

Villa Martinson

Villa Martinson är en förvaltar- och trädgårdsmästarbyggnad från 1650-talet som tidigare utgjorde flygelbyggnaden till den gamla herrgården. Men flygeln flyttades i samband med nybyggnaden av herrgården 1868 till nuvarande plats. Denna utgör alltså den äldsta byggnaden på platsen. Byggnaden är en del i den bevarade herrgårdsmiljön med kopplingar till fabriken och samhället Jonsered. Som en representant för den äldre herrgårdsepoken i Jonsered och med sin troligtvis höga ålder från 1600-talet har byggnaden, trots förändringar, ett stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden benämns som Villa Martinson då författaren Harry Martinson arbetade en kort tid vid Jonsered's Fabrik. Byggnaden har bytt funktion under åren efter behov, utveckling och användare av byggnaden och miljön. I huset finns idag fem lägenheter med gemensamt allrum som hyrs ut till stipendiater vid Göteborgs Universitet.

Byggnaden är uppförd i trä i en och en halv våningar med timrad konstruktion, naturstenssockel, stående profilerad äldre locklistpanel målad i vit kulör, äldre fönsterfoder och fönsteröverstycke med enkel trädekor. Fönstren är från olika tider och i varierad utformning. I bottenvåningen finns det äldre T-postfönster av trä och i övervåningen tvåluftsfönster samt



Grindstugans södra fasad (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).



Stenmur längs med William Gibsons väg, vid Grindstugan (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).



Villa Martinson, fasad åt söder (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).



mindre enluftsfönster. Några av fönstren har tillkommit under senare tid och är tyvärr i avvikande material av aluminium. Fönster och dörrar är överlag i trä och målade i en blågrå kulör. Inga originaldörrar finns, men några har en 50-talskaraktär.

Centralt på den södra fasaden har byggnaden byggts till omkring 2011 med ett utskjutande mittenparti i form av en frontespis i två våningar. Mot norr finns ytterligare ett entréparti med en envåningsutbyggnad. Sadeltaket har ett stort taksprång och är klätt med rött enkupigt tegel samt har profilerade takfotstassar. Byggnaden har två skorstenar i tegel som är inklädda i rödmålad plåt. Med stor sannolikhet har byggnaden haft äldre kakelugnar men samtliga är rivna. Spår av putsade murstockar finns kvar i interiören. Interiöra äldre bevarade profilerade snickerier av trä finns kvar i delar av byggnaden i form av golvssocklar med skursockel, fönsterfoder, fönsterbrädor och spegeldörrar.



Byggnaden har genomgått många förändringar. Vid nästa ombyggnad bör istället återställande vara ett mål. Huset bör således ej tillbyggas eller tillföras nyare material och färgsättning. Vid ombyggnad bör man noggrant undersöka vilka lämningar som döljer sig under senare tiders lager. Även stenkällaren bör underhållas. Byggnaden är trots förändringar välbevarad.

Byggnaden omges av en öppen trädgård med naturstenläggning i bågform på baksidan samt buskar och fruktträd. Runt huset ligger även grus. Här finns också en större stenkällare byggd i huggen natursten med fog i cement och tälttak med papp.

Äldre spegeldörrar samt profilerade snickerier som bevarats i byggnaden. (foton från Partillebo)

Porthuset i fabriksområdet

Porthuset, i anslutning till Porthusbron över Sävån, utgör en tegelbyggnad uppförd 1839. Gångvägen som går genom portalen ingår i planområdet. Portal är i rött tegel med undertak av trä. Tegelväggarna har markeringar som skapas av återkommande indragning av vissa tegelrader, vilket ger huset ett randigt utseende. Huset har ett flackt plåttäckt sadeltak idag, men ursprungligen var taket täckt med skifferplattor.



Porthusbron över Sävån och Porthuset i fabriksområdet (foto från Kulturmiljöunderlag, Acanthus).

Reglering av vegetation och markens anordnande

Inom planområdet finns ett flertal träd som pekats ut som skyddsvärda, då de är stora, gamla eller har andra värden för biologisk mångfald. Dessa träd omfattas av bestämmelserna:

- n_2 - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Genom att reglera att stora delar av den obebyggda prickmarken inte får användas för parkering värnas den kulturhistoriska miljön. Dessa ytor omfattas av bestämmelse:

- n_3 - Marken får inte användas för parkering.

Hårdgjorda ytor inom planområdet utgörs till största del av olika grusbeläggningar eller stenbeläggningar. Asfalt bör undvikas av hänsyn till

karaktären på platsen och delar delar av planområdet omfattas av bestämmelse:

- n_4 - Marken får inte asfalteras. Marken ska utformas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden.

Trafik och parkering

GATA - allmän plats gata och T- järnväg

William Gibsons väg planläggs som allmän plats GATA och delar av vägen breddas för att förbättra framkomligheten längs vägen. Detaljplanen omfattar hela sträckningen mellan herrgårdsområdet och ner till korsningen med Jonservedsvägen i söder, via Jonserveds fabriker.

Längs delar av vägen finns äldre stenvägar som är viktiga att bevara, en planbestämmelse säkerställer att vägarna bevaras:

- *stenväg* - Ursprunglig stenväg ska bevaras.

Bron över järnvägen tillhör Trafikverket. Där gatan korsar järnvägen regleras marken som:

T_1 - Järnväg som får överdäckas med bro.

Gatan säkerställs med bestämmelse om markreservat för allmännyttig trafik.

Med de nya målpunkterna och ökade allmänna intresset för Bokedalen har vägen fått en annan funktion än tidigare och därmed är det rimligt att kommunen tar över ansvaret då det finns så stora allmänna intressen i området. Partille kommun har bedömt att vägen i sitt nuvarande skick inte klarar de krav som normalt ställs på en gata med kommunalt huvudmannaskap, vad gäller tillgänglighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

De åtgärder som är aktuella för att förbättra vägens standard, samtidigt som trafiksäkerhet och omgivande naturmiljö beaktas, behöver tillstånd eftersom åtgärderna är inom Natura 2000-område. Länsstyrelsen beslutade om tillstånd för åtgärderna 2022-09-01. Läs mer i avsnittet om Dispenser och tillstånd, sidan 52.

I miljökonsekvensbeskrivningen (Norconsult, 2024-09-25) finns även rekommendationer avseende kulturmiljö och landskapsbild. Vägens ytbeläggning bör bevara känslan av en äldre väg, i samklang med det omgivande kulturlandskapet. Vita linjemarkeringar och skyltning bör undvikas eller minimeras. Belysningsstolpar bör ha armaturer som passar i den ålderdomliga miljön. De gamla räckesstolparna av huggen sten samt det äldre vitmålade vägräcket längs vägen bör om möjligt bevaras och rustas upp.

En alternativutredning har tagits fram som underlag i detaljplanarbetet (Norconsult, 2020-02-24). Utbyggnadsförslaget som presenteras i utredningen är det som låg till grund för ansökan om tillstånd till åtgärder inom

Natura 2000-området.

Åtgärder på William Gibsons väg

Den berörda delen av William Gibsons väg kan delas in i tre delsträckor:

Sydvästra delsträckan - från avtaget mot tågstationen till Bokedalsvägen

Den sydvästra delsträckan, som i alternativutredningen bedöms få ett större trafikflöde än övriga delsträckor, breddas till 5,5 meters belagd bredd. Med undantag för två kortare partier där breddning, för att minimera intrång i känslig natur, endast sker till 5 meter.

Mellersta delsträckan - Från Bokedalsvägen till ladugården

På den mellersta delsträckan, som omges av stenmurar och alléer, föreslås ingen genomgående breddning. Istället planeras här anläggning av en ny, och ombyggnad av en befintlig, mötesplats, vilka utformas så att vägen totalt får en belagd bredd på 4,4 meter.

Nordöstra delsträckan: Från ladugården till Jonsereds trädgårdar

Den nordöstra delsträckan, breddas från infarten till ladugården och mot öster successivt upp till en belagd bredd på 5,5 meter.

I praktiken innebär breddning enligt förslaget att ombyggnadsåtgärder utförs på åtta avsnitt eller lägen längs vägen där läge ett till fem (se bilder på nästa sida) avser åtgärder på den sydvästra delsträckan där de mest omfattande åtgärderna planeras. Läge sex gäller anläggning av ny mötesplats på mellersta delsträckan och läge sju omfattar breddning av vägen på den nordöstra delsträckan. Läge åtta avser anläggande av en vändplats i änden av en sidogren av William Gibsons väg längst i nordost. I alternativutredningen (Norconsult, 2020-02-24) redovisas skisser som mer ingående visar breddning, mötesplats och andra åtgärder.

Det avses inte ske några större förändringar av William Gibsons väg söder om järnvägsbron fram till bron över Sävån. Från vägen sker angöring till befintliga tillfartsvägar, parkeringsplatser och entréer.



Delsträckor av William Gibsons väg, där förbättringsåtgärder planeras att utföras. Röd del: sydvästra delsträckan, lila del: mellersta delsträckan, blå del: nordöstra delsträckan.



Sydvästra delsträckan där åtgärder i läge 1-5 avses utföras. Minskning av befintlig vägyta längst i söder samt breddning längs flera sträckor av vägen längre norrut. (Norconsult, 2020-02-24)



Mellersta delsträckan där åtgärd i läge 6 avses utföras i form av mötesficka på vägens norra sida. (Norconsult, 2020-02-24)



Nordöstra delsträckan där åtgärder i läge 7-8 avses utföras. Breddning av vägen och ny vändplats i nordost. (Norconsult, 2020-02-24)

Industribron

Lokalgatan passerar över Sävån på en äldre bred bro, den så kallade industribron. Bron är den enda förbindelsen för biltrafik mellan Jonsereds fabriker och Jonseredsvägen och övriga Jonsered. Transporter och övrig trafik till all verksamhet inom Jonsereds fabriker kör denna väg. Det är också en viktig förbindelse för trafik till Jonsereds station och stora utflyktsmål så som Bokedals naturreservat, Jonsereds trädgårdar, Jonsereds Herrgård och Humlebadet. Denna trafik använder bron antingen för att nå parkeringsplatserna i anslutning till Jonsereds fabriker eller för att köra längs William Gibsons väg och korsa järnvägen.

Bron ägs av Hantverkslokaler och används av gemensamhetsanläggningen. Bron har brister, t ex skador på beläggning, räcken, balkar och stöd. Halva bron är därför avspärrad för trafik idag. Avsikten är att kommunen tar över bron, river den gamla och upprättar en ny bro i ungefär samma läge som befintlig bro. Övriga vägar och broar i området är smala och på flera ställen är det inte möjligt att mötas. Därför är det inte givet att det skall gå att mötas två lastbilar på den nya bron. Två personbilar skall dock kunna mötas och det ska finnas en separat GC-bana längs bron. Ny bro kräver tillstånd till vattenverksamhet. Ny bro anpassas till framtida översvämningarnivåer, HHW100 som beräknas till +7,6 m. Körbanan på befintlig bro är idag +8,04-+8,58 m.

Alternativ väg via Kåhög

Det finns idag endast en bilväg in till Jonsereds fabriker Bokedalen. Avsikten är att rusta upp en alternativ väg via Kåhög, Tvärbackavägen. Den görs i ordning för att klara framkomlighet för räddningstjänsten och kan öppnas upp vid behov. Läs mer på sidan 50.

Vändmöjlighet för buss

I dagsläget finns det ingen lämplig plats att vända med buss inom herrgårdsområdet, vilket gör det svårt för större grupper att besöka området. Rundkörning med buss föreslås därför möjliggöras på kvartersmark, i änden av William Gibsons väg, inom parkeringsytan norr om herrgården. Vändmöjligheten föreslås utformas som en enkelriktad slinga via infarten till herrgården och över parkeringsytan.

Gång- och cykeltrafik

Den östra änden av William Gibsons väg, från parkeringsplatsen norr om Jonsereds herrgård i riktning österut ner mot Aspen, planläggs som allmän plats gångväg i planen. Även Porthusbron över Sävån, i södra planområdet, planläggs som allmän plats gångväg. Den har låg standard och för låga räcken för att kunna användas som GC-bana. Bron har behov av upprustning. Bron ägs av Hantverkslokaler idag och avsikten är att kommunen tar över bron.

Separat gång- och cykelbana finns inte längs William Gibsons väg. Hastigheten på vägen är låg och gående och cyklister samsas med bilar. Viss möjlighet finns att använda plana sidoområden. Kommunen avser att studera olika åtgärder för att förbättra förutsättningarna för bland annat gående och cyklande i samband med att kommunen tar över vägen. Möjligheterna

är dock mycket begränsade med hänsyn till naturreservat och Natura 2000. Motorfordon behöver anpassa sig till gående och cyklande.

Det finns enklare befintliga gångstigar till herrgårdsområdet. Från fabriksområdet finns en stig som löper längs Sävåns strand, upp till herrgården. En enkel gångstig leder från korsningen norr om järnvägsöverfarten upp genom skogen till den grusade parkeringen vid Linnekullen. Inga åtgärder planeras av gångstigen eftersom det kan innebära negativa konsekvenser för naturvärden.

Vattenområde W

Där broarna för biltrafik och gångtrafik korsar Sävån planläggs vattenområdet under bron med bestämmelse:

- *(W) - Vattenområde. Avgränsad vertikalt uppåt på 6,0 meter*

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar gällande kollektivtrafik. Breddningen av William Gibsons väg innebär dock något förbättrade förutsättningar för gående att ta sig till Jonsereds station

Parkering

Befintlig parkeringsplats vid Linnekullen planläggs som parkering inom kvartersmark med bestämmelse. Byggnad får inte uppföras inom området och marken får inte asfalteras.

- *P - Parkering*

Parkeringsplatserna vid Jonsereds trädgårdar och herrgården ingår i användningsområdet för trädgårdarna och herrgården, inom kvartersmark.

I parkeringsutredningen (Rejlers, 2024-06-24) har beläggning på parkeringarna studerats och den visar att parkeringen vid trädgårdarna och parkeringen strax norr om herrgården är fyllda på helger under april-september. Resterande tider på dygnet och året räcker platserna på befintliga parkeringsplatser till för dagens verksamheter och besökare.

I närhet till detaljplaneområdet finns även parkeringsplatser vid järnvägsstation (cirka 30 platser) och vid Jonsereds fabriker (cirka 170 platser). Beläggningen på dessa har inte studerats i rapporten, men dessa bedöms främst användas vardagar under arbetstid. Helger under högsäsong kan besökare till Herrgårdsområdet använda även dessa parkeringsplatser och därifrån nå besöksmålen inom tänkt detaljplan och närliggande badplats till fots. Från Jonsereds Fabriker och Jonsered station är det cirka 900 m till Herrgården. Till Humlebadet är det ca 1,3 km för de som går via William Gibsons väg, men det finns även andra vägar att gå till badet från Jonsereds Fabriker.

Med tanke på att det är få tider som parkeringsplatserna inom tänkt detaljplan inte räcker till och att det finns tillgängliga parkeringsplatser i

nära anslutning till området (inom en km) anses befintliga parkeringsplatser vara tillräckliga för de verksamheter som finns idag.

I parkeringsutredningen har det gjorts en bedömning av parkeringsbehovet till följd av detaljplanen. Den förändrade användningen av ladugården bedöms leda till något ökade besöksantal till planområdet. Verksamheten i ladugårdsområdet innebär förmodligen inte att antalet personbilar till området kommer öka nämnvärt, då en del av besökarna är unga och kommer i någon form av buss. Besöksantalen till övriga verksamheter inom planområdet bedöms inte öka till följd av detaljplanen.

Det enda kända besöksantalet inom planområdet är till Jonsered Trädgårdar, som har cirka 60 000 besökare per år. Besöksantal till övriga befintliga verksamheter och besöksmål respektive nya verksamheter är inte känt. Det finns inte heller någon data på hur många som tar sig till området med cykel eller kollektivtrafik. Detta innebär att ett parkeringstal för området inte kan tas fram. Det innebär också att det är svårt att säga vilken konsekvens parkeringsbehovet av nya besökare får. Med hänsyn till att kapaciteten för parkeringsplatser inte räcker till på helger under sommaren är det inte lämpligt att nya verksamheter belastar befintliga parkeringsytorna denna tid. Övrig tid är samutnyttjande möjligt.

I parkeringsutredningen finns förslag på möjliga åtgärder för att hantera parkeringssituationen inom planområdet.

- Information om alternativa parkeringar och gångväg
För att få färre att köra in i området med bil kan ett sätt vara att nere i Jonsered informera om att det är begränsad framkomlighet i området, parkeringsplatserna är få och att det är enkelt att gå sista biten. Det kan få fler besökare att parkera utanför herrgårdens område eller välja kollektiva färdmedel till Jonsered.
- Digital parkeringsskylt
För att förtydliga hur många lediga parkeringsplatser det finns i området kan en digital skylt sättas upp som i realtid visar antal lediga platser. Detta kan förhindra att bilar kör upp för att leta parkering och sedan behöva köra tillbaka igen.
- Ändra reglering på parkeringsplatser
För att uppmåna fler att välja parkeringarna vid Jonsered Fabrik skulle avgiften på parkeringarna inom detaljplaneområdet kunna höjas, åtminstone på helgen när det är som flest besökare i området. Olika pris vardag och helg inom detaljplaneområdet kan hjälpa till att fördela ut besökarna över hela veckan.
- Vändyta för buss
För de som inte vill eller kan gå från stationen och parkeringen vid Jonsered Fabrik kan det vara bra med någon form av buss sista biten. I och med detaljplanen finns det förslag på att möjliggöra det inom parkeringen norr om herrgården.
- Busservice till verksamheter
De verksamheter som kommer ha besökare under längre tid, till

exempel Herrgården kan ha egen busservice som passar deras besökare och tider.

- **Cykelparkering**
För att göra det attraktivt att välja cykel bör det finnas cykelparkering. Bland annat parkeringsplatser där det går att låsa fast sina cyklar på ett bra sätt, även elcyklar och lådcyklar.

Störningar

Trafikbuller

Med hänsyn tagen till avståndet mellan planområdet och järnvägen samt nivåskillnaden bedöms det inte vara risk för att bullernivåerna överskrids i bostäder inomhus. Villa Martinson planläggs som bostad och tillfällig vistelse. Med tanke på de förhållandevis låga trafikmängderna och att William Gibsons väg utgör en återvändsgata bedöms det inte finnas risk för att bullernivåer vid fasad överskrider aktuella riktlinjer. För övriga verksamheter som planen medger finns inga riktvärden avseende utomhusnivåer.

Vibrationer

Planområdet är inte utsatt för vibrationer från järnvägstrafiken på Västra stambanan.

Risker och säkerhet

Grundläggning, schaktarbeten och murar

Inga nya byggnader planeras. I samband med projektering rekommenderas en översyn av ladugårdens torpargrunde med hänsyn till behov av underhåll eller förbättrad grundkonstruktion. Eventuella schaktslänter ska anpassas efter jordlagrens uppbyggnad och hållfasthet. Siltiga jordar är flytbenägna och vid riklig nederbörd kan eventuella slänter vid schaktarbeten komma att behöva erosionskyddas och/eller flackare släntlutningar krävas.

Befintliga murar längs William Gibsons väg är i behov av underhåll. I samband med detaljprojektering rekommenderas en översyn och behov av förstärkning.

Utförda beräkningar visar inte på glidytor som påverkar befintligt järnvägsspår. Det antas att Trafikverket har löpande tillsyn och kontroll över järnvägsspår samt tillhörande stödkonstruktion. Muren intill järnvägen förutsätts vara dimensionerad och underhållen i enlighet med gällande krav och standarder i samband med järnvägens anläggning och drift.

Begräsning av belastning utanför planområdet

I sektion E är slänten lokalt brantare och den låga säkerheten avser en naturlig slänt inom ett naturområde. För att bevara släntens naturliga tillstånd och undvika ytterligare påverkan får inga belastningar i form av upplag/maskinlast förekomma minst 2,6 meter från släntkrön. Eftersom området inte planeras att bebyggas eller påverkas av planläggning bedöms nuvarande stabilitetsförhållanden som acceptabla.

Markföroreningar

Området kring ladugården har undersökts avseende markföroreningar (SWEKO, 2023-09-18). Undersökningen gjordes som jordprover. I yttlig mulljord samt i sandiga, siltiga fyllnadsmassor inom undersökningsområdet har lätt förhöjda halter av PAH, PCB och kvicksilver uppmätts. Konstaterade halter är strax över de generella riktvärdena för KM (känslig markanvändning). Nuvarande och planerad markanvändning bedöms utgöra MKM (mindre känslig markanvändning). Inga förhöjda halter av de analyserade parametrarna uppmättes i det bedömt naturligt avsatta materialet.

Samtliga prover har uttagits som stickprov. Det kan därmed inte uteslutas att jordlager/massor av annan karaktär och ett annat föroreningsinnehåll än nu redovisat kan påträffas inom området. Undersökningen bedöms dock som helhet ge en representativ bild av föroreningssituationen inom aktuellt undersökningsområde.

Uppmätta halter bedöms inte utgöra någon oacceptabel risk vid nuvarande eller planerad markanvändning. Vid kommande markarbeten behöver de lätt förorenade fyllnadsmassorna hanteras korrekt och vid avlämnande till extern mottagare krävs erforderliga tillstånd.

Asfalt som rivs ska provtas om risk kan finnas att den innehåller tjära. Eventuell tjärhaltig asfalt ska hanteras enligt gällande regelverk.

Eventuella efterbehandlingsarbeten, markarbeten och schaktningsarbeten som vidtas i förorenade områden ska föregås av en anmälan enligt 28 § Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899). En anmälan ska lämnas till tillsynsmyndigheten i god tid (minst 6 veckor) innan markarbeten påbörjas och får inte påbörjas innan beslut har tagits.

Transporter av farligt gods

På västra stambanan transporteras farligt gods. Herrgården och Jonsered's trädgårdar är beläget inom 150 meter från spårmit. Järnvägen är dock belägen på en betydligt lägre nivå med en lång sluttning upp mot herrgårdsområdet. Höjdskillnaden är som minst 17 meter mellan järnvägen och herrgården och Jonsered's trädgårdar. Höjdskillnaden innebär skydd vid olyckor med brandfarliga vätskor eller brandfarliga eller giftiga gaser. Detaljplanen medger ingen ny bebyggelse inom 150 meter från järnvägen, med undantag för eventuella komplementbyggnader tillhörande trädgårdsanläggningen. Inom planområdet möjliggörs inte några bostäder eller nattbefolkning inom 150 meter från järnvägen. Det bedöms därför inte finnas skäl att genomföra en riskbedömning.

Räddningstjänstens insatser, brandvattenförsörjning, brandskydd

Räddningstjänsten har längre insattid än normalt. I området finns tillgång till en spolpost som ger 2 liter vatten per sekund. Vid Jonsered's fabriker finns närmsta brandpost.

Brandvattenförsörjning till ladugården föreslås ske med en kombination av

regnvatteninsamling, med påfyllning från befintliga dricksvattenledningar i en korrekt dimensionerad tank, samt installation av sprinklersystem på strategiska platser. För att säkerställa rätt dimensionering av tanken och sprinklersystemet samt effektiviteten av regnvatteninsamlingen med påfyllning från befintlig dricksvattenledning behöver ett kapacitetstest för befintlig dricksvattenledningen utföras. Om en större sprinkleranläggning med högre kapacitetskrav ska installeras krävs utbyggnad av ny vattenledning till området.

Alternativ räddningsväg

William Gibsons väg utgör den enda egentliga körbara vägen till herrgårdsområdet. Som en alternativ väg för räddningstjänsten ska Tvärbackavägen, som ansluter från ett bostadsområde i Kåhög och som sträcker sig till Jonsered, rustas upp enligt räddningstjänstens standarder. Vägen ligger utanför planområdet. Se röd sträckning på karta nedan.



Alternativ räddningsväg till herrgårdsområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten finns framdraget till planområdet men med en begränsad dimension. Om ledningsutbyggnad blir aktuell avses en ny dricksvattenledning anläggas från herrgårdsområdet och söderut till befintligt ledningsnät på ön mellan Jonseredskanalen och Sävån. Sträckan omfattas av bestämelse om markreservat för underjordiska ledningar i plankartan. Även flera befintliga ledningar omfattas av markreservat.

De geotekniska förutsättningarna i området för den nya vattenledningen har undersökts i en utredning (Norconsult, 2021-06-30). Marken sluttar nedåt från herrgårdsområdet mot Sävån. Jordlagren utgörs generellt av mulljord/humusjord, sand och berg. De geotekniska förutsättningarna har påvisat goda förutsättningar för planerad VA-utbyggnad. Den nya vattenledningen avses anläggas med styrd borrhning. Det innebär att det görs en startgrop inom planområdet och en slutgrop på ön mellan Jonseredskanalen och Sävån. I samband med projektering av den nya VA-ledningen ska schaktslänter för planerad start- och slutgrop samt grundvattennivån kontrolleras för att säkerställa gropens säkerhet mot skred samt att grundvattnet inte påverkas av planerad VA-utbyggnad.

Utbyggnad av ledningen ingår i Natura2000-tillståndet som kommunen fick 2025-01-20. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av den nya vattenledningen men vid tidpunkten för framtagande av planen var det inte beslutat om ledningen ska byggas ut eller inte.

Befintlig spillvattenledning klarar en ökad belastning som den ökade exploateringen inom planområdet genererar.

Dagvatten, skyfall

En dagvattenutredning (Norconsult, 2024-02-23) har tagits fram i och med detaljplanarbetet. Lågpunkter och rinnvägar inom området har analyserats i Scalgo Live. Resultatet ger en indikation om var vatten kan ansamlas vid extrema nederbördsvolym, som kan sägas motsvara ett regn med en åtkomsttid på 100 år. Ytlig avrinning sker för större delar av området söderut mot befintligt dike/bäck med utlopp i Sävån. De östra delarna av planområdet avrinner österut mot Aspen. En lågpunkt är belägen vid ladugården där det finns risk att vatten blir stående längs den norra fasaden. Med undantag för ladugården bedöms det inte finnas några större riskområden vid skyfall.

Då planerad markanvändning och hårdgöringsgrad motsvarar befintlig bedöms framtida flödesbild inte förändras frånsett klimatfaktorn på 1,25 varvid erforderligt magasinsbehov för området är lågt.

För de västra delarna av området som avrinner mot befintligt dike/bäck föreslås en dagvattendamm för fördröjning och rening av dagvattnet. Dagvattendammen kan utrustas med en ventil för att samla upp släckvatten vid brand. Erforderligt ytbehov är ca 150 m². Dammens placering föreslås till befintlig lågpunkt väster om ladugårdsbyggnaden och bedöms kunna

rena dagvattnet från ladugården, område öster om ladugården och delar av William Gibsons väg. Ett dike föreslås längs delar av William Gibsons väg för att möjliggöra ytlig avledning till föreslagen damm. För parkeringen belägen i planområdets östra delar, där avrinning sker mot Aspen, föreslås anläggning av en planteringsyta/regnbädd för att rena dagvattnet. Ytbehovet av föreslagen lösning är ca 20 m². Den nedsänkta regnbädden kan utformas med en öppning i kantsten för att möjliggöra ytlig avrinning in mot regnbädden. Redovisade dagvattenlösningar är endast ett av många sätt att hantera dagvattnet inom området, lösningar kan anpassas till områdets förutsättningar och estetiska utformning.

För att förhindra att vatten blir stående intill norra fasaden av ladugården kan ett avskärande krossdike anläggas vilket kan avleda dagvatten från högre beläget skogsparti norr om byggnaden. Diket kan förslagsvis löpa längs med murens nederkant i västlig riktning för att sedan avvika söderut mot William Gibsons väg.

En hållbarhetshöjande åtgärd är att tillvarata regnvatten från exempelvis tak för bevattning. Inom planområdet finns en gammal gödselbrunn som, vid rensning och rengöring, kan fungera som en uppsamlande tank där sedimentering kan ske. Förslagsvis kan regnvatten från ladugårdens tak ledas till gödselbrunnen för att därefter användas till bevattning av planerad blomsteräng. Ett annat alternativ är regntunnor för byggnaderna inom området som kan samla upp regnvattnet från respektive tak.

Ytan för föreslagen dagvattendamm regleras med bestämmelsen:

- n_1 - Dagvattendamm får anläggas



Befintliga lågpunkter inom planområdet inom blå skrafferade områden (Bild från dagvattenutredningen, Norconsult, 2024-02-23. (Källa: Scalgo Live))

El, fiber och tele

Ett antal el- och belysningsstolpar med luftledningar kan behöva flyttas eller bytas ut vid vägbreddningen, men även belysningen i sin helhet behöver ses över. Därför föreslås en belysningsutredning i projekteringskedet. På grund av svårigheter att gräva ner kabeln kommer strömförsörjningen troligen fortsatt att ske via luftledning, däremot finns planer på att byta ut armaturerna.

Planområdet är försörjt med markförlagda elledningar. Fiber finns framdraget till området genom luftledningar.

Värme

Fjärrvärme är inte utbyggt i området.

Avfall

Avfallshanteringen löses inom kvartersmark och ska uppfylla de lokala miljömålen.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Partille kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt begagnande.

Kommunen är även huvudman för VA-anläggningarna som berör planområdet fram till och med respektive förbindelsepunkt.

Ansvarsfördelning

Ansvar för att genomföra planen fördelas sammanfattningsvis enligt följande. Att ha ansvar för anläggningarna innebär inte per automatik att stå för finansieringen av dessa.

Ansvarig	Anläggningar inom kvartersmark
Partillebo AB	VA-serviser från förbindelsepunkt, dagvattenhantering och parkeringsanläggning mm
Partille kommun (VA-kollektivet)	Allmänt VA-nät inom u-område vid behov
Partille Energi Nät AB	Elnät
Ansvarig	Anläggningar inom allmän platsmark
Partille kommun	Åtgärder på William Gibsons Väg i enlighet med trafikutredningen och kommande tillstånd från länsstyrelsen.
Partille kommun (VA-kollektivet)	Allmänna ledningar
Partille Energi Nät AB	Elnät

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har berörda sakägare en garanterad rätt att, efter ansökan om bygglov, bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att behöva kompensera fastighetsägarna på grund av eventuell förlorad byggrätt.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan. Tidplanen kan komma att justeras under planprocessen.

Samråd: fjärde kvartalet 2024

Granskning: första kvartalet 2026

Antagande: andra kvartalet 2026

Genomförandeavtal

Samverkansavtal

Mellan Partille kommun och Partillebo AB finns ett samverkansavtal som reglerar plankostnader och hur planarbetet ska genomföras.

Exploateringsavtal

I samband med att kommunfullmäktige antar detaljplanen ska exploateringsavtal tecknas mellan berörda parter. Syftet är att tydliggöra respektive parts åtaganden vid genomförandet av planen. Avtalet ska bland annat reglera utbyggnaden av allmänna anläggningar på allmän platsmark, inklusive rivning och nybyggnation av Industribron, alternativt upprustning av befintlig brokonstruktion. Även andra broar inom planområdet kan komma att behöva rustas upp. Vidare ska avtalet omfatta kommunens övertagande av de broar och vägar som är belägna inom allmän platsmark.

Exploateringsavtalet ska även reglera breddningen av William Gibsons väg, som enligt planförslaget utgör allmän plats. Därutöver ska avtalet omfatta utbyggnaden av övriga nödvändiga anläggningar, exempelvis dagvattendamm inom kvartersmark. Avtalet ska klargöra vilken part som ansvarar för utbyggnaden av respektive anläggning samt hur kostnaderna för dessa ska fördelas.

Vidare ska exploateringsavtalet beskriva förfarandet kring bildande av rättigheter i form av ledningsrätter, ändring och bildande av servitut, vilket beskrivs närmare under avsnittet fastighetsrättsliga frågor. Beslut om fastighetsbildning fattas av Lantmäteriet.

Exploateringsavtalet ska innehålla information om att avtal om överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas. Överenskommelse om fastighetsreglering ska ingås mellan Partille kommun och Partillebo AB samt mellan Partille kommun och Fabriken i Jonsered AB. Dessa avtal avser att reglera de marköverföringar som krävs för planens genomförande och som redovisas under avsnittet om fastighetsbildning. Beslut om fastighetsbildning fattas av Lantmäteriet.

Vid upprättande av exploateringsavtal tas hänsyn till Partille kommuns riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringssättning

Konsekvenser av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal

Exploateringsavtalet redogör för hur detaljplanen ska genomföras och säkerställer utbyggnaden av allmän platsmark. Ett syfte med detaljplanen är att garantera allmänhetens tillgång till Jonsered's herrgårdsområde och naturreservatet Bokedalen. Detta säkerställs genom att kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket innebär att vägen framgent kommer att ägas, driftas och underhållas av kommunen. Därmed upphör Bokedalens samfällighet, som i dag förvaltar gemensamhetsanläggningen Jonsered ga:1, att ha ansvar för denna del.

Dispenser och tillstånd

Natura 2000

Detaljplanen påverkar Natura 2000-området Bokedalen i och med åtgärder längs William Gibsons väg och kommunen har därför sökt Natura 2000-tillstånd för dessa åtgärder. Länsstyrelsen beslutade om tillstånd för åtgärderna 2025-01-20. Enligt beslutet ska åtgärden påbörjas inom tre år efter att beslutet vunnit laga kraft.

I tillståndet finns en rad villkor som ska följas för att undvika negativ påverkan, både i byggskedet och på längre sikt. De handlar bland annat om att träd och annan vegetation inte får skadas, hänsyn till kulturmiljön och utformning av vägbelysning. Samtliga villkor finns listade i beslutet från Länsstyrelsen.

I villkor 1 i beslutet om tillstånd till åtgärder i Natura 2000-området Bokedalen innebär att kommunen ska genomföra sådana hänsynsåtgärder som angavs i ansökanshandlingarna. Detta innebär bland annat nyplantering av träd längs William Gibsons väg, veteranisering av träd i naturreservatet, skydd av träd och minnessten under byggnationen samt provtagning av asfalt om det finns risk att den innehåller tjära.

Naturreservat

I samband med Natura 2000-tillståndet gav Länsstyrelsen även dispens enligt föreskrifter för Bokedalens naturreservat. Dispensen innefattar schaktning, utfyllnad och sprängning i samband med breddning av William Gibsons väg och utförande av kompensationsåtgärder inom fastigheten Jonsered 1:13. Underhåll av befintlig väg är tillåtet enligt reservatsföreskrifterna. Länsstyrelsens bedömning är att breddning av en befintlig väg som tar naturmark i anspråk inte är normala underhållsarbeten utan att det ska anses som anläggande av ny väg. Därför krävs dispens.

I tillståndsansökan ingår även tillstånd enligt föreskrifter för Jonsered strömmars naturreservat. Åtgärderna avser att schakta, borra och avverka sly i samband med förläggning av ny vattenledning genom naturreservatet. Det berörda området avser slutgropen i ledningens södra del, på ön mellan Jonseredskanalen och Sävån. Området ligger utanför planområdet.

Som kompensation för det intrång som sker i Bokedalens naturreservat kräver Länsstyrelsen att ny naturmark, faunadepåer och biotopskyddad allé skapas. Som kompensationsåtgärd ska cirka 100 m² ny hagmark skapas vid korsningen norr om järnvägsövergången och en allé med minst fem träd ska planteras i en rad längs en väg inom Bokedalens naturreservat. I tillståndet från Länsstyrelsen finns även ytterligare villkor som berör hänsynstagande till de två naturreservaten. Exempelvis hantering av massor och nedtagna träd.

Artskydd

Fladdermöss och fåglar är skyddade enligt 4§ artskyddsförordningen. Vid ombyggnation av vägen kommer den befintliga belysningen längs vägen att bytas ut. Det finns flera olika arter av fladdermöss i området. Fladdermöss

är anpassade till mörker och jagar sin föda under natten. Ljus från belysning kan påverka fladdermössens födoresurs som är insekter samt göra fladdermössen lättare byten för rovdjur. Partille kommun har tillsammans med Partillebo lämnat in en anmälan om samråd enligt miljöbalken 12 kap 6§ om artskydd för fladdermöss till länsstyrelsen 2025-08-20. I anmälan föreslås följande skyddsåtgärder:

1. I ladugårdenskyddas fladdermössens möjligheter att nyttja hela vinden genom bestämmelser om att denna inte får inredas. Kommunen avser också fortsatt att isolera loftet från bottenplanet varför den nu planerade användningen av ladugården inte bedöms förändra ljus- eller värmeförhållandena på vinden i någon nämnvärd grad.
2. Byggnation får inte ske under fladdermössens yngelperiod, juni t.o.m. augusti. Viss aktsamhet ska visas även under maj och eventuella arbeten denna månad måste samrådask med fladdermusexpert.
3. Uthuset (magasinet), liksom närliggande betesmarker, ädellövträd och trädridåer ska lämnas orörda.
4. Minst 10 fladdermusholkar ska sättas upp i närområdet, i samråd med fladdermusexpert.
5. In- och utflygningvägar ska säkerställas under byggtiden. Säkerställs genom att vinden lämnas oinredd och enbart mindre ombyggnader sker i nedre plan.
6. Val av belysning på och vid ladugårdsbyggnaden samt i närmiljön ska väljas för att minimera störning på fladdermöss.

Ändrad lovplikt

Utökad bygglovspflicht gäller för herrgården, Villa Martinson, och Rosengaraget i och med bestämmelsen:

- *a₁ - Bygglov krävs även för flyttning av väggar, ingrepp i fasta interiörer, borttagande av golv-, vägg- och taklistor, fönster och dörrar, snickerier samt andra detaljutsmyckningar, dekormålade ytor, stuckaturer, öppna spisar, trappor med räcken, lanterniner och äldre material i väggar och tak.*

Marklov krävs för ändring av markbeläggning vid ladugården, herrgården och Villa Martinson i och med bestämmelse:

- *a₂ Marklov krävs även för ändring av markbeläggning*

Marklov krävs även för trädfällning i och med bestämmelsen:

- *a₃ - Marklov krävs även för fällning av träd*

Bestämmelsen gäller de skyddsvärda träd som är belagda med fällningsförbud genom bestämmelse *n₂*.

Tillstånd för vattenverksamhet

Vid nybyggnad, ombyggnad eller upprustning av broarna över Sävån kan tillstånd för vattenverksamhet krävas. Frågor kring det hanteras i miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande tillståndsprocessen för prövning av vattenverksamhet.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att ingen ny detaljplan tas fram, vilket betyder att området inte omfattas av någon detaljplan. Nuvarande markanvändning fortgår. Befintlig bebyggelse med kulturhistoriska värden har inget juridiskt skydd mot rivning och förvanskning. Även utan sådana bedöms det dock som mycket osannolikt att någon av de äldre, kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna rivs eller att området förvanskas i någon betydande grad under åtminstone den närmaste framtiden. På längre sikt kan dock frånvaron av skydds- och varsamhetsbestämmelser i någon mån öka risken för negativ påverkan på områdets kulturvärden.

Nollalternativet innebär att den utveckling av verksamheten kring Jonsereds herrgård som Partillebo och kommunen planerar i viss mån försvåras genom att kapaciteten för fordonstrafik på William Gibsons väg inte förbättras. En viss verksamhetsutveckling bedöms ändå ske. Denna bedöms i sin tur generera fler besökare till Bokedalen och Jonsereds trädgårdar som får till följd att vägens kapacitetsbegränsning upplevs mer påtaglig än idag. Konflikterna mellan gående/cyklister och bilister samt problem med framkomligheten för räddningstjänsten vid större evenemang kommer därmed sannolikt att öka ytterligare med tiden vid nollalternativet.

Nollalternativet innebär även William Gibsons väg även fortsättningsvis skulle förvaltas av vägföreningen, istället för att få kommunalt huvudmannaskap. Vägen bibehåller nuvarande bredd, utseende och status, undantaget mindre underhållsåtgärder. Det innebär i sin tur att det inte sker någon förändring i de omgivande beteshagarna och skogspartierna; inga träd avverkas och vägslänterna ligger kvar på nuvarande plats. Inga schaktarbeten och ingen bergskärning utförs vid Flaggstångsberget, vilket bland annat innebär att de lövträd som står nära vägen kan stå kvar utan att påverkas. Utbredningen av Natura 2000-naturtyper påverkas inte. Nollalternativet innebär också att inga åtgärder (schakt och fyll) utförs i närheten av de biotopskyddade stenmurarna. De gamla räckesstolparna av granit bevaras i nuvarande skick (delvis omkull-fallna).

Byte av armaturer längs William Gibsons väg kommer troligen att genomföras även i nollalternativet, då ett tydligt behov av detta finns kvar även om resterande åtgärder inte genomförs. Även vid nollalternativet är det rimligt att anta att hänsyn i så fall tas vid val av armaturer, ljuskälla och ljuskvalitet i syfte att begränsa negativ påverkan på fladdermöss.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvensbeskrivning

William Gibsons väg och delar av herrgårdsområdet ligger inom Bokedalens naturreservat och Natura 2000-område samt berörs av utpekade riksintressen för såväl naturvården som friluftslivet och kulturmiljövården.

Länsstyrelsen har tidigare meddelat att en breddning av William Gibsons väg kräver tillstånd enligt Miljöbalken 7 kap 28a §, för åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. Till en sådan ansökan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas som beskriver åtgärdernas konsekvenser för miljö och människors hälsa.

I de samråd som skett av detta och tidigare versioner av förslaget till detaljplan har Länsstyrelsen framfört att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, vilket även är Partille kommuns bedömning. Därmed ska en MKB upprättas även för förslaget till ny detaljplan. Under 2020 upprättades en gemensam MKB för det dåvarande förslaget till detaljplan och den ansökan om tillstånd till de åtgärder inom Natura 2000-området Bokedalen som planförslaget innebar. Det utgjorde i huvudsak breddning och förbättring av William Gibsons väg samt ombyggnad av ladugården och ytorna kring denna. 2022-09-01 beslutade Länsstyrelsen att bifalla tillståndsansökan med en rad villkor.

Under 2023 ändrades inriktningen för, och syftet med, detaljplanen. Användningen av ladugården ändrades därmed från hotellverksamhet till besöksanläggning för natur-, djur- och kulturverksamhet, konstnärsverkstäder mm. Samtidigt beslutades om utökning av planområdet till att även omfatta Jonsereds herrgård med trädgårdsanläggning och Villa Martinson. Planområdet omfattar nu även en något längre sträcka av William Gibsons väg mot söder från järnvägen till Jonseredsvägen genom Jonsereds fabriksområde. Dessa ändringar har inneburit att även MKB:n behövt omarbetas som en anpassning till det nu aktuella planförslaget. Kommunen har sökt och fått ett nytt Natura 2000-tillstånd 2025-01-20. Föreliggande MKB (Norconsult, 2024-09-25) utgör därmed en MKB för det planförslaget och belyser konsekvenser för samtliga miljöaspekter som bedömts relevanta. De miljöaspekter som bedömts kunna påverkas i betydande grad, och därmed behandlas i MKB:n listas nedan.

- Naturmiljö
- Kulturmiljö och landskapsbild
- Ytvatten
- Grundvatten
- Hushållning med jordbruksmark
- Friluftsliv och rekreation
- Risk för ras och skred

I sitt samrådsyttrande lyfte Länsstyrelsen en rad aspekter som är särskilt

viktiga att behandla. Det handlar om risk för påverkan på de berörda områdenas naturtyper och arter, på kort och lång sikt, skyddsåtgärder som kan vidtas, alternativa förslag för att minska negativ påverkan till följd av vägutbyggnaden samt bedömning av stabiliteten vid William Gibsons väg.

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetandet av detaljplanen har kommunen gjort en lämplighetsprövning enligt andra kapitlet plan- och bygglagen samt en avvägning enligt tredje och fjärde kapitlet miljöbalken. Kommunen bedömer att redovisad markanvändning från allmän synpunkt är lämplig utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Miljö kvalitetsnormer

Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids. **Naturmiljö**

Planförslaget och vägbreddningens viktigaste konsekvenser för naturmiljön och Natura 2000-området är att två större lövträd (en ek och en ask) behöver avverkas utmed vägen inom Natura 2000-naturtypen trädklädd betesmark och att ytterligare tre grövre ekar sannolikt behöver tas ner, varav två inom naturtypen näringsrik ekskog. Träden utgör en del av de prioriterade bevarandevärdena i Natura 2000-området. Därutöver innebär ingreppen små intrång i de nämnda naturtyperna vars arealer minskar motsvarande. Ingreppen bedöms ha negativa konsekvenser för naturmiljön och Natura 2000-områdets värden. Då det är fråga om mycket små markarealer som frångår och ett litet antal träd som påverkas i förhållande till det totala antalet grova träd i närområdet bedöms dock åtgärderna i praktiken inte påverka möjligheterna att upprätthålla gynnsam bevarandestatus för de berörda naturtyperna.

Ladugården och magasinet inom herrgårdsområdet nyttjas av fladdermöss och dessa kan riskera att påverkas av den renovering och ändrade användning av ladugården som planförslaget föreslår. Genom att vinden ska lämnas oinredd bedöms dock de negativa konsekvenser bli små eller obetydliga förutsatt att de hänsynskrav som meddelats vid tidigare samråds- och tillståndprocesser efterlevs. Den ändrade användningen bedöms inte påverka förutsättningarna för fortsatt bete i Bokedalens hagmarker då djurhållningen i ladugården redan idag har upphört.

Om det blir aktuellt att bygga ut den nya vattenledningen avses det ske med styrd borrning. Det bedöms kunna ske utan negativ påverkan på naturvärden inom Bokedalens Natura 2000-område, där startgropen avses placeras. Slutgropen avses placeras på ön inom reservatet Jonseredströmmar, där viss lokal påverkan kan uppstå till följd av ledningsläggningen. Åtgärderna bedöms kunna genomföras med små eller obetydliga konsekvenser för naturmiljön inom reservatet, då inga äldre träd inom de berörda ytorna bedöms behöva fällas eller ta skada.

Mot bakgrund av de ovan beskrivna effekterna på naturmiljön i och omkring planområdet bedöms sammantaget att ett genomförande av

planförslaget, inklusive de planerade ombyggnadsåtgärderna av William Gibsons väg, innebär små negativa konsekvenser för naturmiljön.

Kulturmiljö och landskapsbild

För kulturmiljö och landskapsbild bedöms planförslaget på kort sikt, under byggskedet och närmast därefter, leda till stora negativa konsekvenser främst på grund av åtgärderna längs vägen som kommer att påverka upplevelsen påtagligt med kala vägslänter. På längre sikt, då såren i landskapet läkts och vegetationen återetablerats kommer denna effekt att minska. Ändringarna av vägens skala relativt det omgivande kulturlandskapet, liksom de förväntade ökade trafikmängderna, kommer dock att ha en permanent negativ inverkan. Det förutsätts att de anpassningar beträffande vägens utformning som rekommenderas i MKBn, till exempel beträffande val av beläggning, väglinjer och skyltning, efterlevs. I annat fall ökar de negativa effekterna i detta avseende betydligt.

De omfattande skydds- och varsamhetsbestämmelser, rivningsförbud och utformningsbestämmelser som planförslaget ger innebär att höga kulturhistoriska värden skyddas, och säkerställer bevarandet av både byggnader och landskapet på lång sikt. Detta ger medelstora positiva konsekvenser för kulturmiljö och landskap.

Sammantaget bedöms konsekvenserna vad gäller landskap och kulturmiljö på längre sikt som små negativa.

Ytvatten

Bokedalen avvattnas till Sävån som mynnar i Göta älv. Planområdet ligger inom avrinningsområdet till vattenförekomsten Sävån - Brodalen till Aspens utlopp som omfattas av miljö kvalitetsnormer, MKN.

Den sammanvägda ekologiska statusen för vattenförekomsten Sävån har klassats som måttlig, där kvalitetsfaktorerna fisk och påväxtalger är utslagsgivande för bedömningen.

Vattenförekomsten är med avseende på kemisk status klassad som ”uppnår ej god” på grund av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) i fisk samt PFOS. Sävån omfattas även av miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten, gällande vatten för laxfisk.

Vattenförekomsten Aspen har en yta på cirka 2,5 km² och är en viktig del av Sävåns avrinningsområde. Aspen används för rekreation och har höga naturvärden, men är samtidigt påverkad av näringsämnen och miljögifter från omgivande markanvändning. Den ekologiska statusen är bedömd som måttlig, och miljö kvalitetsnormen anger att god status ska uppnås senast 2027. Åtgärder som minskad näringsbelastning och förbättrad dagvattenhantering är prioriterade för att förbättra vattenkvaliteten.

Markanvändningen inom området förändras inte vid detaljplaneläggning av området. Den ökning i flöden som sker är enbart på grund av hänsyn till en ökad intensitet i framtida regn, dvs klimatfaktorn. Idag finns inga fördröjningsanläggningar för dagvatten inom området. Vid detaljplaneläg-

gande föreslås ytor avsättas för fördröjning av dagvattnet varvid utgående flöde från planen inte bedöms öka jämfört med befintlig situation och därmed inte påverka Trafikverkets nedströms anläggning, eller nedströms område, negativt.

Föroreningsberäkningar har genomförts i StormTac där beräkning av utgående årlig mängd föroreningar görs med hjälp av årsmedelnederbörd. I StormTac går att läsa att ”Det är möjligt att lägga på en klimatfaktor för årlig nederbörd men det rekommenderas generellt inte [...]. Om man ändå skulle lägga på en klimatfaktor på korrigerad årlig nederbörd skulle beräknad föroreningsmängd enligt modellen öka med motsvarande faktor”. Beräkningarna följer alltså branschpraxis. Årsmedelnederbörd som används vid föroreningsberäkningar är inte densamma som dimensionerande dagvattenflöde vilket är flödet som redovisas i dagvattenutredningen. Summerat hade man kunnat säga att beräkningar av utgående årlig föroreningsmängd baseras på årsmedelnederbörden vilken inte inkluderar en klimatfaktor enligt StormTacs rekommendationer och branschpraxis.

Vid detaljplaneläggning föreslås befintliga utlopp för dagvatten bibehållas. Markanvändningen inom området förändras inte vid detaljplaneläggning av området. Den ökning i flöden som sker är enbart på grund av hänsyn till en ökad intensitet i framtida regn, dvs klimatfaktorn. Då dagvattnet föreslås fördröjas inom planen för att ta höjd för en ökad regnintensitet i ett framtida klimat, bedöms ingen ökning av det utgående dagvattenflödet ske och planen bedöms inte påverka hydromorfologin eller flödesbilden vid utlopp till recipienterna Sävån eller Aspen.

Föreslagen dagvattendamm kan utföras/utformas med en avstängningsventil i händelse av brand för uppsamling av släckvatten.

Föroreningsberäkningar i StormTac (Norconsult, 2024-02-23) visar på att utgående halter från planområdet understiger riktvärden för föroreningar enligt Partille kommuns dagvattenstrategi för befintlig såväl som för framtida situation. Med föreslagen rening minskar både halter och mängder jämfört med befintlig situation. Därmed bedöms detaljplanen inte försvåra möjligheterna att uppnå recipienternas miljö kvalitetsnormer utan snarare bidra till en förbättring hos recipient och möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Grundvatten

Längs Sävån finns en grundvattenförekomst (sand- och grusförekomst; Jonsered SE640795-128117) som omfattas av miljö kvalitetsnormer. MKN är satta till god kemisk och god kvantitativ status, vilket också råder i förekomsten enligt senaste statusklassning.

Planförslaget bedöms generera ökad trafik på William Gibsons väg och därmed en motsvarande ökad mängd föroreningar. Föroreningsökningen bedöms dock som marginell jämfört med nollalternativet.

Delar av Bokedalen består av förhållandevis genomsläppliga jordarter

vilket rent allmänt ökar risken för att föroreningar ska nå grundvattnet, exempelvis i samband med byggarbeten. Med hänsyn till att planförslaget endast innebär mycket begränsade byggnadsarbeten bedöms dock risken för påverkan på grundvatten till följd av anläggnings- och byggarbeten som obetydlig.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanens genomförande och de planerade åtgärderna inte medföra några konsekvenser för vattenkvaliteten i de båda grundvattenförekomsterna, varken på kort eller lång sikt och miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Jonsered SE640795-128117 bedöms inte påverkas.

Hushållning med jordbruksmark

Större delen av planområdet kring ladugården utgörs redan idag av stallplan, körytor och liknande områden kring de befintliga byggnaderna. Planförslaget medför att mindre ytor av jordbruksmark och betesmark tas i anspråk för en dagvattendamm och breddning av vägen. När det gäller betesdriften i Bokedalens betes- och hagmarker är avsikten att den ska fortsätta även om inga betesdjur längre finns installerade i ladugården på vintern.

Ur hushållningssynpunkt bedöms detaljplanens genomförande och de planerade åtgärderna innebära en mycket liten skillnad jämfört med nollalternativet. Konsekvenserna av planförslagets genomförande bedöms därmed som obetydliga med avseende på hushållning med mark.

Friluftsliv och rekreation

Områdets höga värden för friluftsliv och rekreation, som är knutna till vacker natur, ett rofyllt och intakt ålderdomligt kulturlandskap och den lantliga helhetsupplevelsen, påverkas initialt påtagligt negativt av ingreppen längs vägen.

På längre sikt, när miljön längs vägen läker dämpas denna effekt men kvarstår delvis. Samtidigt innebär planförslaget positiva konsekvenser i form av ökad service och tillgänglighet till herrgårdsområdet vilket också kan locka nya målgrupper till området. Då Bokedalen främst är känt för mycket höga värden av det förstnämnda slaget, och då dessa inte kan återskapas när de väl försvunnit, bedöms dock den sammanvägda konsekvensen för friluftslivet även på längre sikt bli svagt negativ.

Risk för ras och skred

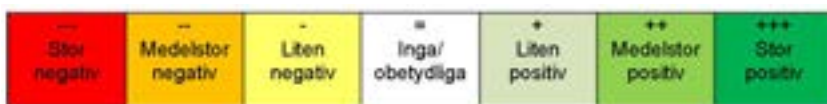
Planförslaget bedöms utifrån den geotekniska utredningen inte innebära någon ökad risk för ras och skred. De geotekniska utredningarna visar att stabiliteten är tillfredsställande idag varför planförslagets och de planerade åtgärdernas konsekvenser för risk och säkerhet bedöms som inga eller obetydliga.

Samlad bedömning miljökonsekvenser

Under byggskedet och de närmaste åren därefter bedöms konsekvenserna på kulturmiljö och landskapsbild samt friluftsliv och rekreation som stora

negativa. På lite längre sikt bedöms konsekvenserna för kulturmiljö och landskapsbild samt friluftsliv och rekreation som små negativa. Konsekvenserna för naturmiljön bedöms sammantaget som små, på såväl kort som lång sikt.

För övriga miljöaspekter som belysts i MKB:n är slutsatsen att de planerade åtgärderna endast innebär obetydliga konsekvenser. Planen och de planerade åtgärderna bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer negativt eller äventyra möjligheterna att nå uppsatta kvalitetsmål för yt- eller grundvattenförekomster. I tabellen nedan visas den samlade bedömningen för varje miljöaspekt på kort, medellång och lång sikt, enligt en 7-gradig, färgkodad skala:



Tabell 13-1. Samlad konsekvensbedömning för varje miljöaspekt / för olika tidsperspektiv.

Miljöaspekt	Kort sikt 0-3 år	Medellång sikt 3-10 år	Lång sikt Upp till ca 50 år
Naturvärden	Små negativa	Små negativa	Små negativa
Kulturmiljö och landskaps- värden	Stora negativa	Små negativa	Små negativa

Miljö kvalitetsmål

Detaljplanen och de planerade åtgärderna har relaterats till de 16 nationella miljö kvalitetsmål som riksdagen beslutat ska utgöra utgångspunkt för samhällets miljöarbete. Av de sexton miljömålen har följande fyra bedömts vara särskilt relevanta:

Levande skogar

Planförslagets genomförande innebär ett mindre intrång i skogsmark med höga naturvärden samt påverkan eller risk för påverkan på ett mindre antal grövre lövträd. Åtgärderna innebär också viss påverkan på områdets sociala värden. Planförslaget och de planerade åtgärderna kan därmed anses påverka målet negativt, men med hänsyn till ingreppens begränsade omfattning bedöms denna påverkan som mycket liten.

Ett rikt odlingslandskap

Planförslaget innebär mindre intrång i, och påverkan på, trädbärande hagmarker samt att en mindre yta åkermark tas i anspråk. Även om det är fråga om liten, lokal påverkan bedöms därmed att planförslaget i någon mån motverkar miljömålet.

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär både positiv och negativ påverkan på de kulturmiljö värden, som enligt miljömålet ska tas tillvara och utvecklas. Samtidigt kan åtgärderna innebära utveckling av värden i det att området blir mer tillgängligt vilket kan bidra till god livsmiljö för människor. Ombyggnad av vägen har anpassats för att göra så litet intrång som möjligt och områdets kulturhistoriska värdefulla bebyggelse har försetts med såväl skydds-

som varsamhetsbestämmelser. Sammantaget bedöms planförslaget och de planerade åtgärderna ha en viss positiv inverkan möjligheterna att nå miljömålet.

Ett rikt djur- och växtliv

Planförslaget bedöms ha en svagt negativ inverkan på miljömålet till följd av att ett mindre antal träd, som i sin tur utgör en potentiell livsmiljö för många arter, fälls eller riskerar att skadas utmed William Gibsons väg. De hänsynsåtgärder som planeras bedöms dock begränsa de negativa effekterna och fladdermöss bedöms fortsatt kunna nyttja ladugårdens vind i likartad omfattning som idag.

Sociala konsekvenser och barnperspektivet

Ambitionen med planförslaget är att anpassa befintliga byggnader för att kunna fungera som besöksmål och stärka områdets befintliga kvaliteter inom natur, kultur och rekreation. Besöksverksamhet föreslås i den gamla ladugården vilket kan bidra till att förbättra befintliga värden ytterligare, bland annat genom att möjliggöra konstverkstad, ateljéer och handel. Utvecklingen kan även bidra till ökad samverkan med friluftsverksamheter i området.

I herrgårdsbyggnaden möjliggörs för restaurang, konferensverksamhet och kulturverksamhet. Planförslaget tar hänsyn till befintlig användning av platsen och möjliggör fortsatt verksamhet för Göteborgs universitet i herrgårdsbyggnaden och i Villa Martinson. I Jonsereds trädgårdar säkerställer planen befintlig användning och redan nybyggd bebyggelse, med butik- och caféverksamhet.

Det läggs vikt på att vid utveckling och renoveringar av bebyggelsen skydda de kulturhistoriska värdena. Det är till fördel om området fortsatt kan upplevas som en sammanhängande miljö där historiska byggnader och natur sammanbinds estetiskt med nybyggda eller renoverade byggnader. Att säkerställa befintliga användningar tar hänsyn till befintliga sociala värden och garanterar nuvarande användares vardagsliv i området.

En negativ konsekvens till följd av förslaget är att möjligheten till ridsport minskar, byggnadens tidigare användning som stall utgör även en del av dess kulturhistoriska värde. Även om användningen av ladugårdsbyggnaden förändras kommer djurhållningen inom området finnas kvar även i fortsättningen.

Genom bevarande och varsam utveckling av befintliga värden kan den historiska berättelsen om platsen stärkas och den lantliga miljön betonas. Att införa skyddsbestämmelser för herrgården, Villa Martinson och övriga byggnader understryker de kulturhistoriska värdena, vilket även anses bidra till en trivsamt och lärorik miljö utifrån ett socialt perspektiv. Området föreslås gestaltas som en helhet. Det är positivt om tydliga stråk och entréer till de olika verksamheterna bidrar till förbättrad tillgänglighet och orientering.

Däremot tillförs fler målpunkter i området med exempelvis ny användning i ladugården, vilket kan innebära ett ökat besökstryck och ett större slitage på dess ytor och funktioner. Det är möjligt att trafikmängden ökar något på grund av tillkommande användning och besöksmål i området. Detta kan möjligen ha en viss negativ effekt när det kommer till trafiksäkerhet, buller, luftkvalitet och möjligheter för barn att röra sig fritt och på egen hand i området. Tydligare förbättringsåtgärder för cyklister eller kopplat till kollektivtrafiken skulle kunna bidra till en särskild prioritering av hållbara färd sätt och skapa ett område som planeras utifrån människornas villkor. William Gibsons väg föreslås planläggas som allmän plats och breddas. En breddning och ombyggnad av vägen kan förbättra vägens standard och trafiksäkerheten längs vägen. En begränsning av privattrafiken och att främst tillåta angöring, varutransporter, eller färdtjänster och biltrafik för personer med rörelsehinder skulle kunna bidra till en minskning av biltrafiken i området. Trafiksituationen är idag en utmaning och det behövs ett helhetsgrepp om det tillkommer nya funktioner i framtiden.

Även trafiksituationen och parkering utanför herrgårdsområdet måste inkluderas så att alla kan ta sig till planområdet på ett hållbart sätt. På vardagarna kommer idag många föräldrar med yngre barn samt pensionärer till planområdet. På helgerna och på sommaren är målgruppen bredare. På grund av den kuperade terrängen är det fysiskt utmanande att ta sig till planområdet. Det finns idag två möjligheter att ta sig till planområdet till fots: att promenera längs William Gibsons väg eller att promenera längs med Sävån och Aspen och sedan upp till herrgårdsområdet. Båda vägarna är dock kuperade och innebär flera hundra meters promenad. De kan vara svårt att ta sig till planområdet för både äldre och för småbarn eller familjer med barnvagn. Vägen längs med Sävån och Aspen har stor potential att kunna utvecklas till ett tydligt promenadstråk till herrgårdsområdet. För det behövs det en tydlig entrégestaltning som klargör att besöksområdet börjar redan vid Jonseredes fabriker, Jonseredes tågstation och vid bryggeriet. Av pedagogiska skäl kan en portal, välkomstskylt eller annan tydlig entré ge känslan att upplevelsen redan börjar vid foten av herrgårdsområdet. En lekfull gestaltning för framförallt barn kan göra promenaden till planområdet till en del av upplevelsen. Det skulle kunna underlätta för familjer att ta sig till planområdet och främjar att inte alla familjer kör bil ända upp till herrgårdsområdet. Idag saknas det platser i planområdet där barn kan leka fritt, vilket gör att tillkommande funktioner längs med stråket till planområdet kan bidra till att främja barns intressen och ger möjligheter för barn att utforska naturen.

Även parkeringssituationen skulle kunna förbättras genom att göra det attraktivare att ta promenadslangan längs vattnet till planområdet. Det kan främja att fler tar tåget eller parkerar vid bryggeriet och tågstationen. Cykelparkering, som idag saknas helt i planområdet, skulle kunna komplettera för en mer hållbar trafiksituation.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Markägande och eventuella nyttjanderättshavare mm inom planområdet framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

Plan och bygglagen reglerar inlösen av allmän platsmark. Vid kommunalt huvudmannaskap har kommunen enligt PBL 6 kap 13 § rätt att lösa in allmän platsmark i de fall då kommunen inte äger marken och enligt PBL 14 kap 14 § har fastighetsägaren rätt att begära inlösen.

Fastighetsbildning

Allmän platsmark

Den allmänna platsmark som omfattas av planförslaget utgör idag en del av fastigheterna Jonsered 1:12 som ägs av Fabriken i Jonsered AB, Jonsered 1:14 som ägs av Partillebo AB, samt Jonsered 1:13 som ägs av Partille kommun. Inom området för den planerade allmänna platsmarken finns även tre broar som tillhör fastighet Jonsered 1:12 och som avses tas över av Partille kommun, se förklarar under rubriken ”Broar”. Området planläggs som allmän plats för gata samt gång- och cykelväg.

För att möjliggöra den planerade allmänna platsmarken krävs marköverföringar genom fastighetsreglering, vilka beslutas av Lantmäteriet. Del av fastighet Jonsered 1:12 (område E, ca 1640 m²) ska överföras till fastigheten Manered 4:1, se karta 1. Även del av fastigheten Jonsered 1:14 (område C, ca 1645 m²) ska regleras i enlighet med karta 2.

Delar av området belastas idag av gemensamhetsanläggningen Jonsered ga:1, som förvaltas av Bokedalens samfällighetsförening (akt 14-PAR-3250). Inom planområdet avses gemensamhetsanläggningen upphävas genom beslut i anläggningsförrättning hos Lantmäteriet.

Broar

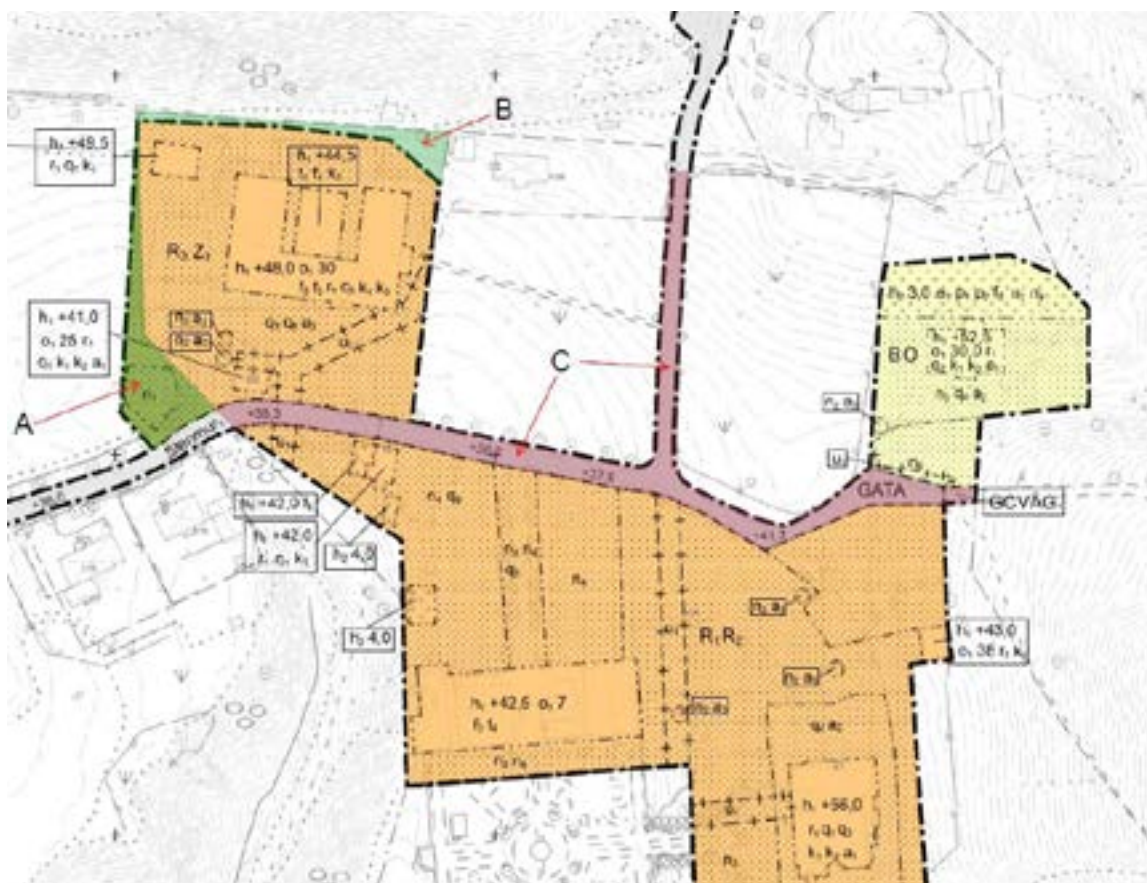
Industribron, som idag tillhör fastigheten Jonsered 1:12 (område F, cirka 400 m²), överläts i sin helhet till Partille kommun. Eventuella rättigheter eller avtal avseende bronns belägenhet på kommunens fastighet ska upphöra i samband med att övrig mark (allmän plats) inom Jonsered 1:12 överläts till kommunen.

Porthusbron, som idag tillhör fastighet 1:12 (område I, cirka 50 m²) överläts i sin helhet till Partille kommun. Eventuella rättigheter eller avtal avseende bronns belägenhet på kommunens fastighet ska upphöra i samband med att övrig mark (allmän plats) inom Jonsered 1:12 överläts till kommunen.

Kanalbron, som idag tillhör Jonsered 1:12 (område X, cirka xxx m²) överläts i sin helhet till Partille kommun.



Karta 1: område G, D, E, F, H och I



Karta 2: område A, B och C

Kvartersmark

Den kvartersmark som omfattas av planförslaget utgörs av fastigheterna Jonsered 1:14 som ägs av Partillebo AB och Partille 1:13 som ägs av Partille kommun.

För en bättre dagvattenhantering inom fastighet Jonsered 1:14 tillhörande Partillebo AB ska del av Jonsered 1:13 (område A, cirka 535 m²) överförs till Jonsered 1:14, se karta 2. Inom detta område ligger en av områdets lågpunkter och en dagvattendamm planeras att anläggas. Genom att samla dagvattnet i dammen minskar risken för översvämningar i omkringliggande områden.

Del av fastigheten Jonsered 1:14 (område B, cirka 305 m²), se karta 2 ska överföras till Jonsered 1:13 genom fastighetsreglering.

Trafikverket äger Järnvägsbron (område D), se karta 1. Kommunen äger trafiklusanläggningen som tillhör bron. Bron belastas idag av gemensamhetsanläggningen Jonsered ga:1 som förvaltas av Bokedalens samfällighetsförening, vilken avses upphävas genom beslut i anläggningsförrättning hos Lantmäteriet.

Rättigheter

Servitut

Fastigheten Jonsered 1:12 belastas av ett avtalsservitut (akt 1999-13925) avseende användning av gång- och cykelväg. Servitutet är till förmån för fastigheten Jonsered 1:13. En del av det område som omfattas av servitutet sammanfaller med mark som enligt den aktuella detaljplanen är avsedd för

allmän platsmark. Servitutsområdet kommer därför att justeras i samband med planens genomförande.

Officialservitut (akt 14-PAR-3067:3) ger fastighet Jonsered 1:15 rätt till in- och utfartsväg. Servitutet ska ändras så att den del av vägen som ligger inom planerad allmän platsmark tas bort.

Avtalsservitut för in- och utfartsväg ska bildas i samband med fastighetsreglering inom område A, se karta 2. Servitutet ska placeras intill den planerade dagvattendammen, bredvid ladugårdsbyggnaden i herrgårdsområdet. Syftet är att säkerställa åtkomst till kommunens fastighet Jonsered 1:13, där det finns intilliggande åkermark.

Inom fabriksområdet ska område H, se karta 1, planläggas som markreservat för allmännyttig gångtrafik på kvartersmark. Området går genom befintlig byggnad och behöver därför planläggas som kvartersmark. På ytan ska ett avtalsservitut för gångtrafik bildas, där Manered 4:1 utgör härskande fastighet och Jonsered 1:12 tjänande fastighet.

Arrenden och nyttjanderätt

Industribron (område F, se karta 1) belastas av en nyttjanderätt till förmån för Partille kommun, som ger kommunen rätt att använda bron som väg. Kommunen har i sin tur, genom avtal med Bokedalens samfällighet, upplåtit bron för samfällighetens nyttjande. Dessa avtal upphör i samband med planens genomförande.

Linnekullens parkering (område G, se karta 1) arrenderas av Partillebo AB (avtal A104). Ytan föreslås planläggas som kvartersmark med planbestämelsen P för parkering.

Fastighet Jonsered 1:14 belastas av gemensamhetsanläggningen Jonsered ga:3 som förvaltas av en delägarförvaltning. I förvaltningen ingår fastigheterna Jonsered 1:13, 1:14 och 1:31 som ägs av Partille kommun och Partillebo. Avtal (2198–1401) är upprättat mellan Partillebo och Partille kommun, där överenskommes bland annat att Partillebo för delägarförvaltningens räkning får ta ut parkeringsavgift för hela ga:3 samt uppföra därtill erforderlig skyltning inom området. Arrendet ska fortsätta gälla även efter planläggningens genomförande.

Ledningar

Partille kommun äger underjordiska allmänna ledningar inom kvartersmarken på fastighet Jonsered 1:14. Dessa ledningarna ska säkras genom ledningsrätt mellan Partille kommun och Partillebo AB och har markerats med u-område på plankartan. För ledningen med akt 1402–460.1 finns befintlig ledningsrätt.

Ett nord-sydligt u-område finns mellan trädgårdarna och herrgården på plankartan, för att säkerställa ett behov av en eventuell framtida kommunal ledning, om ledningen ska byggas ut kommer ledningsrätt behövas.

Fastigheten Jonsered 1:14 belastas av ledningsrätt för starkström till för-

mån för Partille Energi Nät AB (akt 1402-384.1). Ledningen ska kvarstå och markeras som u-område på plankartan.

Övrigt

Infart till angränsande fastighet Jonsered 1:20

Utom planområdet ligger fastighet Jonsered 1:20 som idag har sin infart förbi ladugårdsbyggnaden, dock utan stöd av servitut eller annan känd rättighet. Fastigheten har del i Jonsered ga:1 som ansluter till fastigheten i öster. Partillebo AB avser att träffa överenskommelse med fastighetsägaren så att infarten i framtiden ska ske från öster, där Jonsered ga:1 redan idag ansluter till fastigheten.

Ersättning för upphävande av gemensamhetsanläggning

Till följd av den pågående planläggningen kommer huvudmannskapet för William Gibsons väg att övergå till kommunen. Detta innebär att en del av Jonsered GA:1 som förvaltas av Bokedalens samfällighetsförening, behöver upphävas och att marken ska överlätas i kommunal ägo. Development Partner har i PM:et ”Ersättningsregler vid övertagande av William Gibsons väg” (2025-02-06) utrett vilka ersättningsregler som kan tillämpas i samband med att Jonsered GA:1 ska upphävas.

Av PM:et framgår att när en ny detaljplan antas kan kommunen, med stöd i plan- och bygglagen, besluta att ta över ansvaret för en tidigare enskild väg. När kommunen övertar ansvaret behövs därför inte längre någon gemensamhetsanläggning för vägens förvaltning, vilket innebär att anläggningen helt eller delvis kan upphöra. Efter övertagandet blir vägen tillgänglig för allmänheten och kommunen övertar samtliga kostnader för drift och underhåll.

I utredningen bedöms att ersättning inte bör utgå enligt anläggningslagens bestämmelser i §§ 38–39 samt § 40 a för upphävandet av Jonsered GA:1. Vidare görs bedömningen att någon skada inte uppkommer för de utträdande fastigheterna, eftersom dessa även fortsättningsvis kommer att kunna nyttja vägen. Ersättning baserad på vinstfördelning bedöms inte heller vara aktuell, då Jonsered GA:1 bedöms som onyttig.

Ekonomiska konsekvenser

Plan- och bygglovs kostnader

Bygglovsavgifter tas ut vid bygglovsprövning enligt gällande taxa. Planavgift tas ut i enlighet med upprättat samverkansavtal mellan kommunen och Partillebo.

Anslutningsavgift för teknisk försörjning

Exploatören ansvarar för samtliga tillkommande anslutningsavgifter för el, fiber, fjärrvärme, tele m.m inom planområdet.

Anläggningsavgift VA

Anläggningsavgift för vatten och avlopp uttages för nya fastigheter enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Förrättningskostnader

Allmänt gäller att exploatören ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning och står för förrättningskostnaderna. Vid en lantmäteriförrättning är det Lantmäterimyndigheten som tar beslut om vilka kostnader som ska erläggas.

Exploateringskostnader

Kostnader för åtgärder berörande kommunaltekniska anläggningar föranledda av exploateringen, såsom flytt av elledningar regleras i exploateringsavtal. Detta gäller alla åtgärder på allmän plats.

Medverkande

Planbeskrivningen har upprättats av en projektgrupp med personer från Samhällsbyggnadskontoret, Kultur- och fritidsförvaltningen, Bygg- och miljöförvaltningen i Partille kommun samt av Norconsult Sverige AB. I planarbetet har även Partillebo AB medverkat.

Från Norconsult Sverige AB har Anna-Maria Ceder medverkat som projektledare, planarkitekt och Karin Edeskog som planarkitekt.

Partille kommun

Besöksadress: Gamla Kronvägen 34 • postadress: Partille kommun, 433 82 Partille

telefon: 031-792 10 00 • epost: kundcenter@partille.se

webbplats: partille.se