

# PROGRAM

För bostäder, verksamheter, förskola samt vårdshus vid Jonsereds fabriker, KS/2012:146

Programsamrådshandling 2012-10-30

Partille kommun, Samhällsbyggnadskontoret  
Bilagor: Behovsbedömning  
Checklista för behovsbedömning

## SYFTE

Programmet syftar till att undersöka möjligheterna att utveckla Jonsereds fabriksområde med bostäder, verksamheter, förskola samt vårdshus. Området ligger kollektivtrafknära vilket innebär att området har god tillgänglighet vilket går i linje med Göteborgsregionens tankar kring strukturbilden för regionen samt K2020. Jonsered har god lokal kollektivtrafik med god anslutning till de överordnade stråken i det regionala nätet. Ambitionen är att stationsområdet kan utvecklas ytterligare med tanke på dess närhet till pendeltågsstationen.

## BAKGRUND

Jonsereds fabriksområde har länge lidit av ett eftersatt underhåll. Kommunen ser på grund av det eftersatta underhållet det som viktigt att en utveckling sker av området. Att förtäta i det gamla fabriksområdet med ny bostadsbebyggelse ger en befolkningsökning i Jonsered som skapar underlag för utveckling av offentlig och kommersiell service. Dessutom medför en förädling och förtätning av fabriksområdet möjligheter till en blandstad där olika funktioner kan integreras inom samma område. Ur ett vardagslivs- och hållbarhetsperspektiv bör detta ses som positivt då du kan nå ett flertal funktioner inom ditt närområde. Möjligheten till ny exploatering inom området är en förutsättning för att ekonomiskt klara av upprustning av den historiska miljön.

Med en utveckling av området med dess närhet till stationsområdet ökar attraktiviteten och tillgängligheten till den unika miljön som finns i Jonsered.

Fler bostäder och verksamheter inom det utpekade området kommer kräva en bättre trafiklösning genom samhället än dagens vilket även skulle vara till gagn för hela Jonsered.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖP 05- I översiktsplanen för hela kommunen pekas Jonsereds fabriksområde ut som utvecklingsområde för verksamheter. Holmen beskrivs i samma översiktsplan som ett eventuellt utredningsområde för bostäder. Under 2012 påbörjas arbete med att göra en ny kommunövergripande översiktsplan.

ÖP för Jonsered- Översiktsplanen för Jonsered antogs

2002-08-29, i den beskrivs att Holmen är ett utredningsområde för både bostäder och verksamheter. Det beskrivs inget om utveckling av fabriksområdet vad gäller både bostäder och verksamheter i översiktsplanen.

*Gällande detaljplaner-* Inom området finns idag ingen gällande detaljplan.

*Behovsbedömning-* En behovsbedömning har upprättats i enlighet med 5 kap 18 § PBL och 6 kap 11 § i miljöbalken för att avgöra om aktuellt program kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningens slutsats är att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning kommer att krävas för planen.

## BESKRIVNING AV PROGRAMOMRÅDET

*Läge-* Området är beläget i nordöstra delen av Jonsered som ligger i östra delen av Partille kommun. Området har ca 4 km till Partille centrum och ca 15 km till centrala Göteborg. Se karta 1.



**Karta 1. Planområdets ungerfärliga läge.**



**Bild 1. Bild inom planområdet.**



**Bild 2. Bild inom planområdet.**



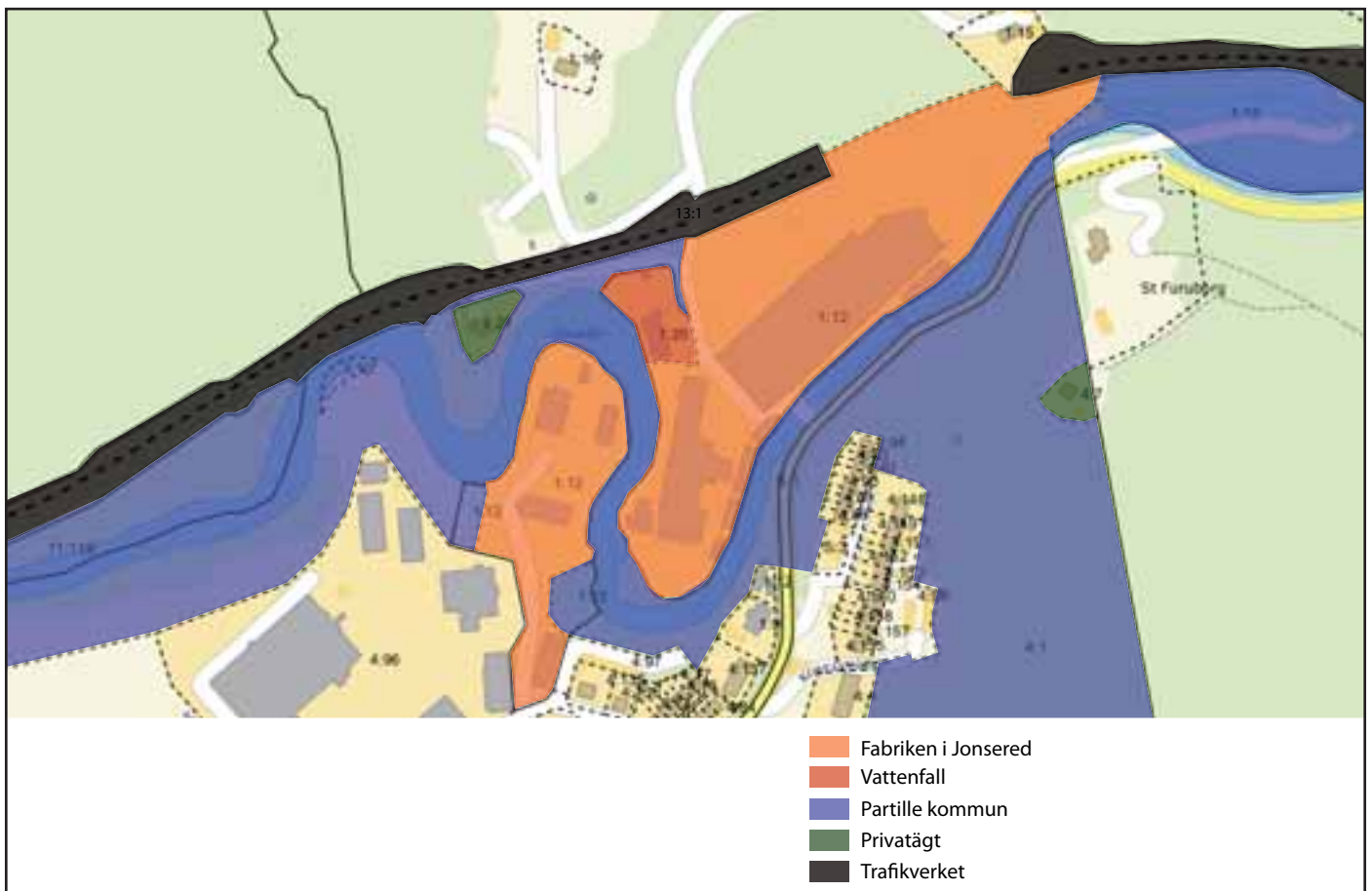
**Bild 3. Bild inom planområdet.**



**Bild 4. Bild inom planområdet.**

*Mark/vegetation-* Inom programområdet består marken av lera med stora mäktigheter.

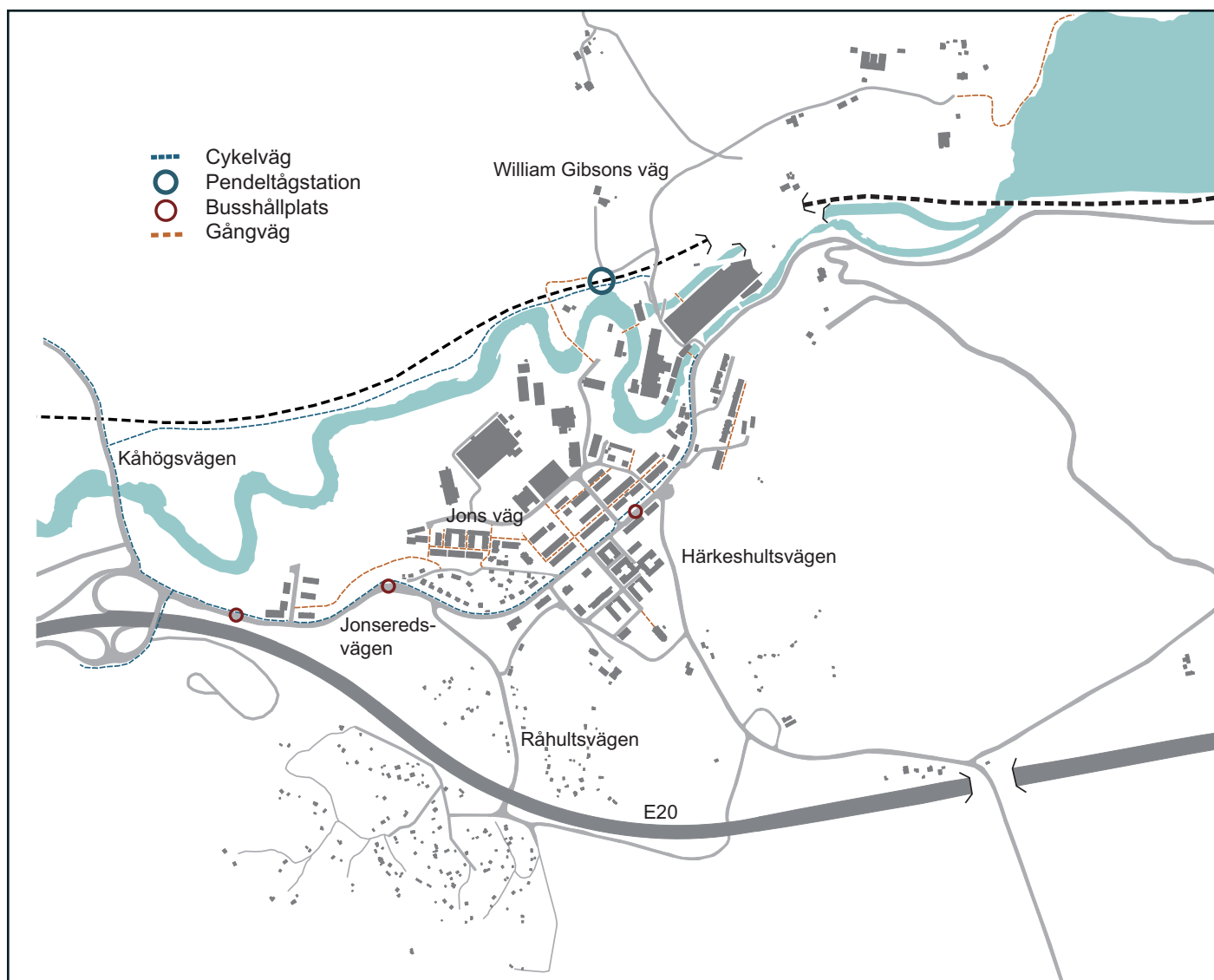
*Areal och markägoförhållanden-* Området är ca 10 ha stort (inkl pendeltågsstationen). Fabriken i Jonsered AB äger fastigheten Jonsered 1:12. Kommunen äger fastigheterna Jonsered 1:13 och Manered 4:1. Vattenfall AB äger fastigheten Jonsered 1:26. Jonsered 1:27 och 1:15 är privatägda. Trafikverket äger fastigheten Partille 13:1.



**Karta 1. Bild på markägoförhållandena.**

*Gång- och cykeltrafik-* Från Jonsered går det sammanhängande cykelvägar mot Partille och vidare mot Göteborg. Man kan ta sig åt det hållet på två sätt, antingen genom att cykla längs Sävåns södra sida eller cykelvägen norr om Sävån genom Kåhög. Det finns däremot ingen separat cykelväg längs med Jonseredsvägen efter gamlafabriksområdet österut, mot Lerum, utan man får då cykla på bilvägar. Det tar ca 15 min att cykla till centrala Partille. Med cykel är det lätt att ta sig inom orten, längs med Jonseredsvägen går en separat gång- och cykelväg och på flera ställen finns genvägar för enbart gång- och cykeltrafik. Det går även ett vackert gång- och cykelstråk längs med Sävån. Se karta 2 hur gång- och cykelvägnätet är utbyggt i hela Jonsered.

*Kollektivtrafik-* Kollektivförbindelserna till Göteborg och centrala Partille är mycket goda. Pendeltåget mellan Partille och Alingsås stannar på Jonsered station vilket är belägen i direkt anslutning till programområdet. Det tar 11 minuter till Göteborgs centralstation samt 30 minuter till Alingsås station. Cirka 250 meter från programområdets södra del är närmsta busshållplats belägen. Busshållplatsen trafikeras av två olika busslinjer. Busslinje 510 går med kvartstrafik mot Lindholmen och stannar i centrala Partille (12 min resväg) och centralstationen i Göteborg (27 min resväg). Busslinje 59 går med halvtimmestrafik via bland annat centrala Partille (13 min resväg), SKF och Gamlestadstorget mot Nils Ericsson terminalen (45 min resväg). Se karta 2. Vid en utveckling enligt programmet föreslås en ny busshållplats i anslutning till fabriksområdet, när en ny hållplats anläggs krävs även en ny vändslinga. Både hållplatsläget samt vändslingeläget måste utredas vidare.



**Karta 2. Gång- och cykelvägnätet i Jonsered.**

*Parkering-* Inom området finns idag ca 210 parkeringsplatser.

*Dagvatten-* Dagvattnet leds idag via ledningar ut i Sävån. En dagvattenutredning kommer att krävas till detaljplanläggning för att säkerställa att MKN för Sävåns vatten uppnås.

*Gator och trafik-* Under 2012 (april-maj) gjordes trafikmätningar på Jonseredsvägen vid Anna-Stinas lid, vilken är belägen i närheten av Jonseredskolan. Under ett medelvardagsdygn passerades trafikmätningsskylten av 3235 bilar. Andelen tung trafik som passerade punkten var under denna mätningstid 6,1%. Områdets östra del har förbindelse till Jonseredsvägen.

vägen via befintlig bro. Trafiken inom området sker med fokus på oskyddade trafikanter. Tillfart till områdets västra del föreslås ske genom komplettering av vägnätet genom att Jons väg förlängs för att ansluta till Jonservedsvägen strax öster om bebyggelsen vid Högshallsvägen.

*Geoteknik*- En översiktlig kartering av stabilitetsförhållanden inom Partille kommun har utförts 1998. Karteringen beskriver att stabilitetsförhållandena är inte klassade som helt tillfredsställande. En utredning av de geotekniska förhållandena krävs och måste utföras vid en detaljplaneläggning. I den geotekniska utredningen kommer det även att beskrivas hur detaljplanen påverkas av skredrisker längs Sävån.

*Radon*- Området är klassat som lågrisk- samt normalriskområde för markradon.

*Förorenad mark*- En miljöteknisk utredning har genomförts på Holmen. Resultaten från den miljötekniska markundersökningen visar att det förekommer föroreningshalter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för såväl känslig som mindre känslig markanvändning inom undersökningsområdet. Föroreningarna har påträffats ytligt i fyllnadsmaterialet som huvudsakligen består av grusig sand. I de provtagningspunkter där PAH-, olje- eller metallhalter uppmätts i halter överstigande riktvärdena för KM har även analyser gjorts av jordprover från nivån under de påträffade föroreningarna. I samtliga prover från de djupare nivåerna ligger föroreningshalterna under riktvärdena för KM. I jorden har de högsta halterna påträffats i anslutning till den byggnad som är belägen på den nordöstra delen av undersökningsområdet. I anslutning till denna byggnad har det även i en tidigare miljöteknisk markundersökning påträffats metaller och PAH'er i halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning.

PAH-halterna överstiger gränsvärdet för farligt avfall söder om byggnaden. I grundvattenprovet från det befintliga grundvattenröret på den norra delen av undersökningsområdet har zink uppmätts i måttligt höga halter. Övriga metaller har uppmätts i låga halter medan halterna av de analyserade petroleumämnen ligger under laboratoriets rapporteringsgräns.

En miljöteknisk undersökning gjordes för hela verksamhetsområdet, daterad 2005-16-17. Vid jämförelse med Naturvårdsverkets generella riktvärden överskreds dessa endast i ett fåtal punkter och för ett fåtal ämnen. En kompletterande utredning rekommenderas för deponiområdet för att avgöra sammansättning av avfall samt utbredning vertikalt och horisontellt. Det är även lämpligt att undersöka eventuell utbredning av olja inom området.

*Vattennivåer i Sävån*- Vid Aspens utlopp i Jonsered släpps det vid reglerade förhållande ut 125 m<sup>3</sup>/s. Vid oreglerade förhållanden uppskattas värdet till 107 m<sup>3</sup>/s. Norconsult genomförde 2006 en översvämningsmodellering för Partille. Enligt en bilaga skriven av SMHI till denna översvämningsmodellering anses de extrema flödestopparna stiga i framtiden. Ökningen varierar mellan 20% och 70% jämfört med dagens högvattennivå. En översvämningsutredning som beskriver hur området klarar av olika vattennivåer kommer att krävas vid detaljplaneläggning.

## ÖVRIGA BESTÄMMELSER/INTRESSEN

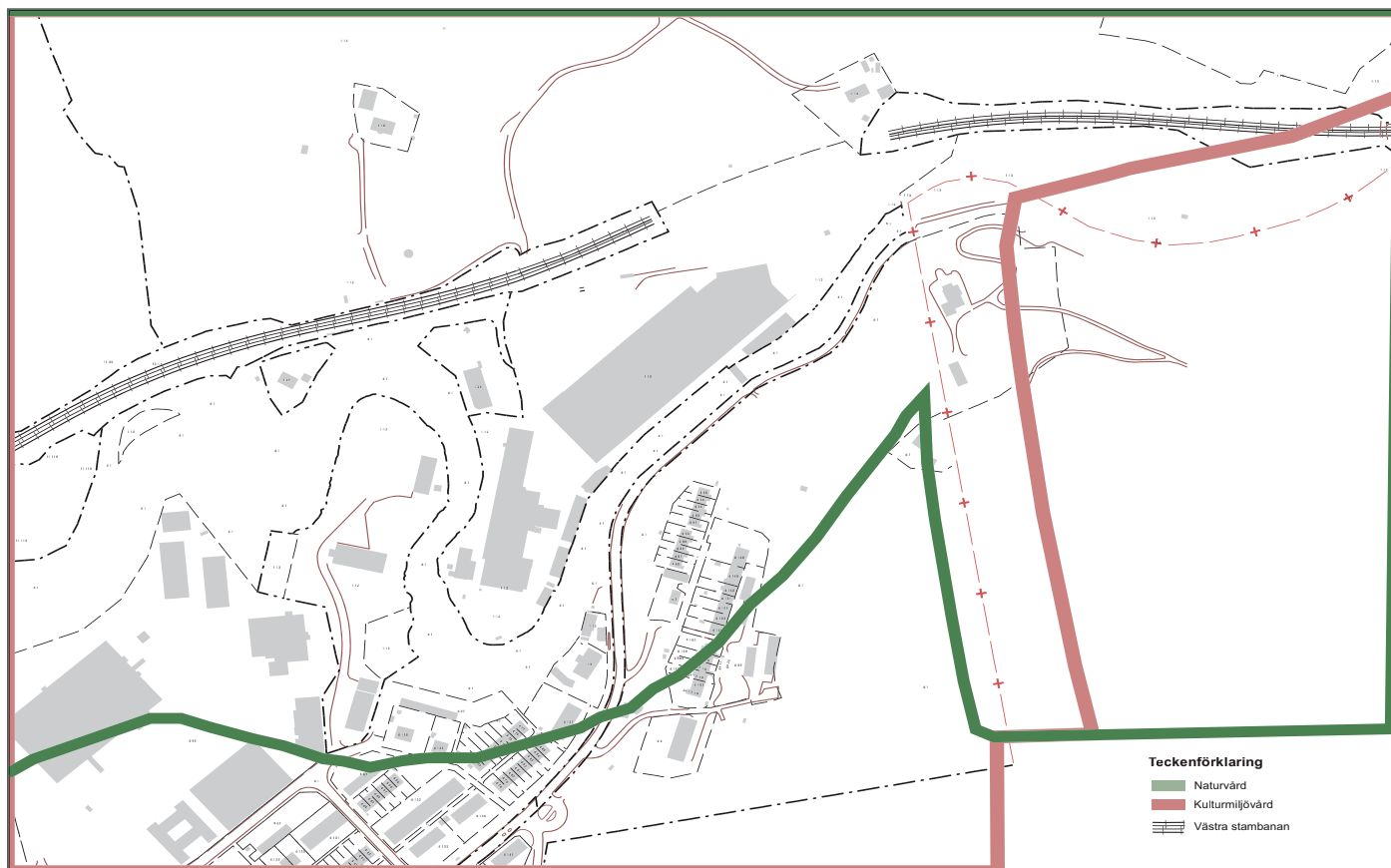
*Riksintressen*- Sävån är klassad som riksintresse för naturvården. Sedan 1 juli 2001 är delen av Sävån som rinner genom kommunen klassad som ett Natura-2000 område. I anslutning till området finns Bokedalens naturreservat, som är klassat som riksintresse både för kulturmiljövården samt naturvården och är ett kommunalt naturreservat. Riksintresset för naturvården sträcker sig över ett stort område där halva Jonsered by är med i den klassningen. Det som kännetecknar naturreservatet Bokedalen är att det består av en herrgårdsmiljö med skogar och torp som till stora delar består av gammal bokskog och gammal barrskog men även av trädbeklädda betesmarker. Kännetecknet för Sävåns Natura-2000 klassning är att den består av en flod med både långsamt och snabbt strömmande delar vilket gör den viktig för många fiskarter men även för andra organismer som lever i eller i närheten av vattnet.

Hela Jonsered har klassningen riksintresse för kulturmiljövården. Ett riksintresse innebär inte att det ej går att exploatera, dock kan byggande eller exploatering endast ske inom riksintresset på ett sätt som inte påtagligt skadar de natur- och kulturvården som finns. De kulturvården som har inneburit att Jonsered fått klassningen riksintresse är att det är en industri- miljö av brukskaraktär vid vattendrag och järnväg med välbevarade industri-, bostads- och institutionsbebyggelse uppförd enligt fast plan till ett mönstersamhälle av brittisk modell.

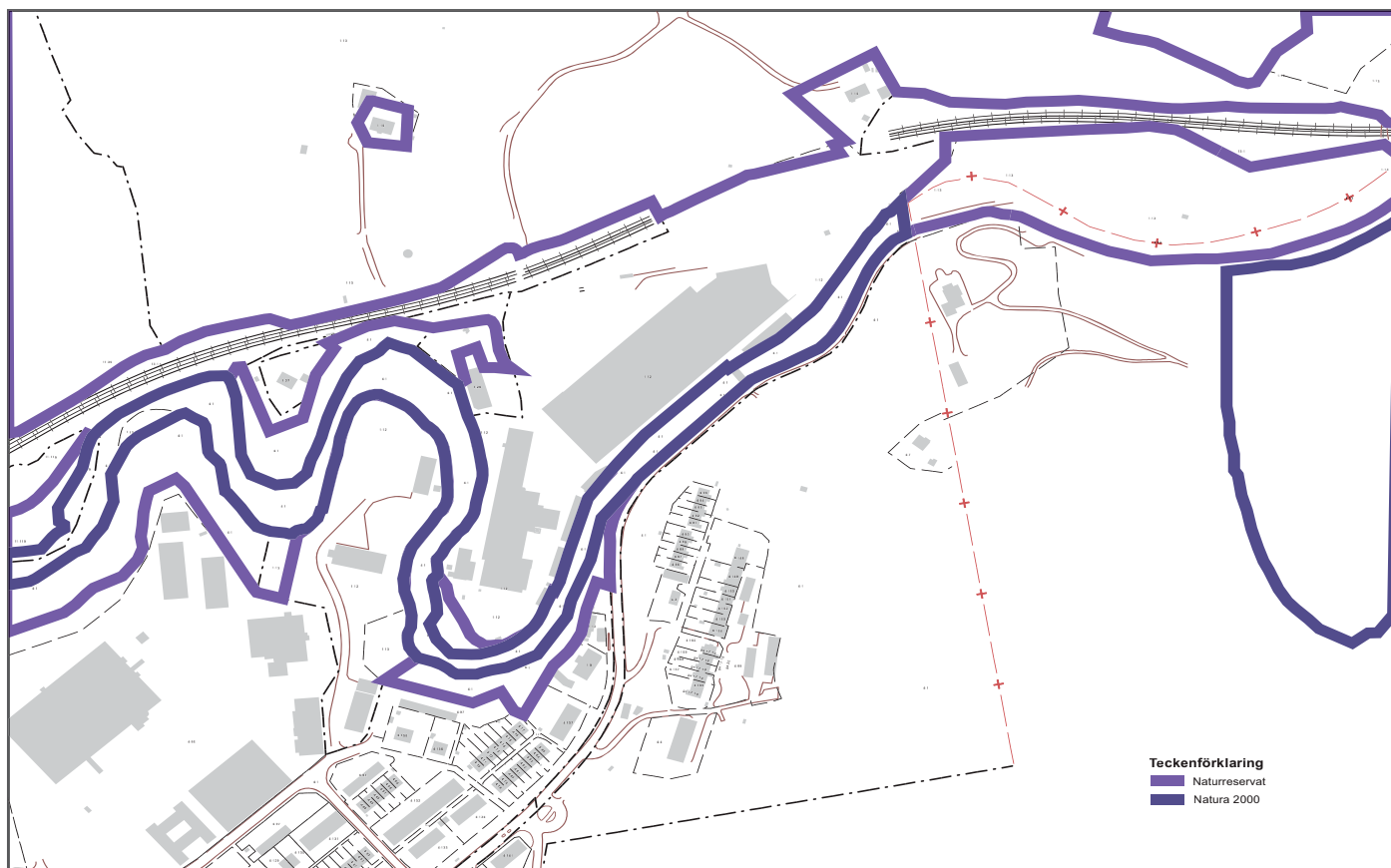


**Bild 5. Jonsered's vattenkraftverk.**

Västra stambanan vilken är belägen i anslutning till programområdet har klassningen riksintresse för kommunikationer. Se karta 3 och 4 för att se vart riksintressen och Natura-2000 områdena är belägna.



**Karta 3. Gränser för riksintresse för naturvården och kulturmiljövården. Dessutom pekas riksintresset västra stambanan ut på kartan.**



**Karta 4. Gränser för Natura 2000 samt naturreservat.**

*Strandskydd*- Sävån omfattas av strandskydd för att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda levnadsvillkor på land och vatten för djur- och växtlivet. Strandskyddet för Sävån går enligt karta nedan från Länsstyrelsen i varierande avstånd från Sävån.



**Karta 5. Det blåstreckade området är det differentierade strandskyddet längs Sävån.**

*Dispenser, tillstånd, anmälningar och aktualiseringar*- Då området vid Sävån är känsligt ur ekologisk synpunkt och Jonsered är känslig ur kulturmiljösynpunkt krävs det att flertal tillstånd, dispenser och aktualiseringar som måste sökas hos Länsstyrelsen. Tillståndsprövning måste göras för vattenverksamhet hos mark- och miljödomstolen. Tillstånd för åtgärder inom Natura- 2000-området prövas i samband med prövningen av vattenverksamhet. En dispens måste sökas på grund av påverkan av riksintressen. Dispens krävs även om påverkan görs på strandskyddet. Det kan ju även vara aktuellt med tillstånd för vissa åtgärder som strider mot föreskrifterna för naturreservatet Jonsereds strömmar.

#### TEKNISKA FRÅGOR

*IT/Telefoni*- Området är anslutet till såväl telefoni som IT-nät.

*Elenergi*- I dagsläget finns fjärrvärme utbyggt delvis i Jonsered, fjärrvärmenätet sträcker sig genom holmenområdet och sedan vidare till fabriksområdet. Förhoppningen är att den nya bebyggelsen kan kopplas på till fjärrvärmenätet, samråd måste ske med Göteborgs energi. Den nya bebyggelsen ska vara energieffektiv och förnybara energislag eftersträvas. Om inte bebyggelsen kopplas till fjärrvärmenätet ska värmesystemet kunna anpassas till olika värmekällor.

*Avfallshantering* - Närmaste återvinningsstation finns i anslutning till ICA som är beläget ca 200 meter från programområdet längs Jonseredsvägen.

# PROGRAMFÖRSLAG

## PROGRAMOMRÅDETS AVGRÄNSNING OCH INNEHÅLL

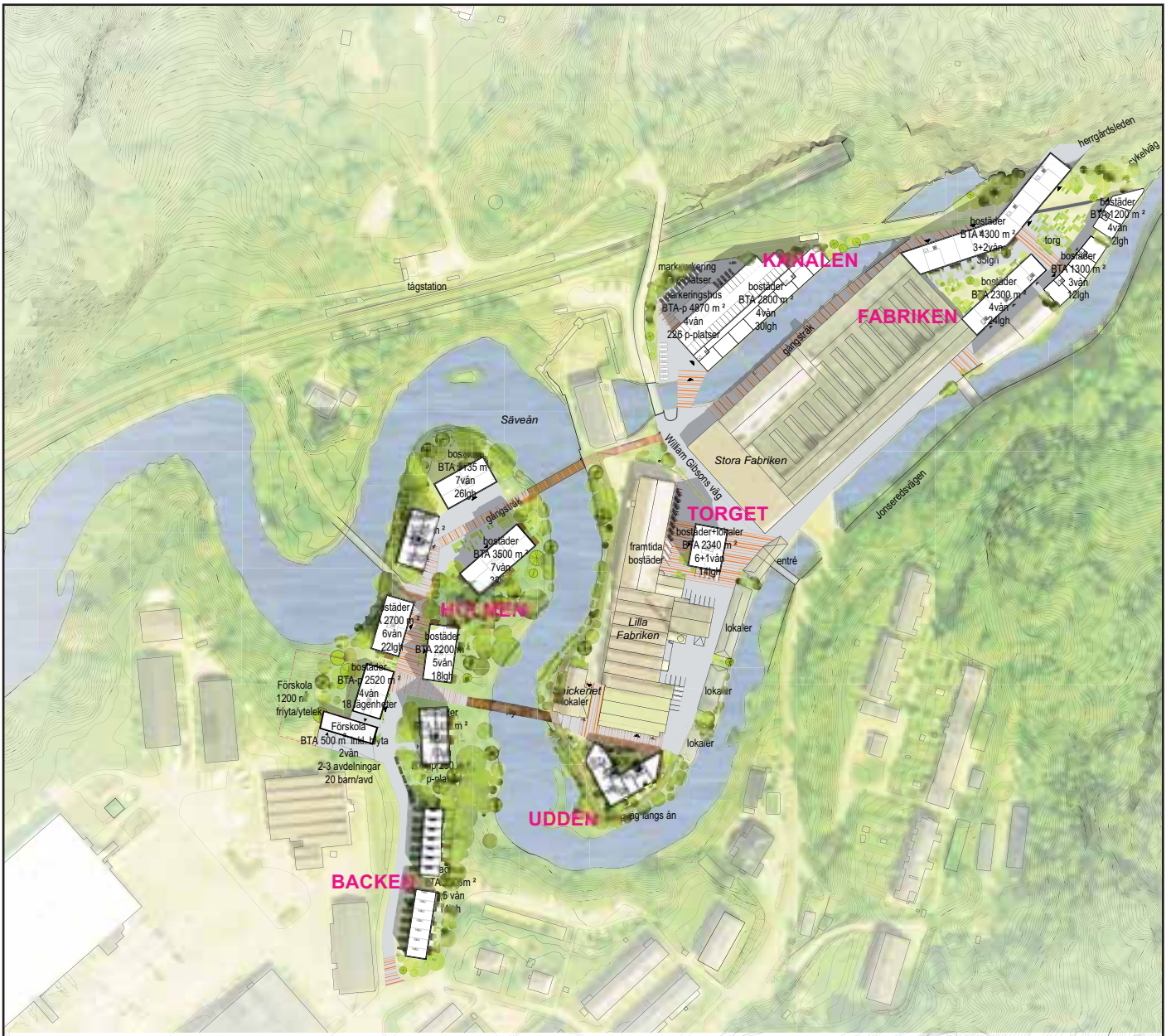
Jonsereds Fabriker är ett område med en unik industriell miljö, naturskönt beläget i direkt anslutning till Aspens utlopp till Sävån. Den industriella miljön har sitt ursprung från britterna Alexander Keiller och William Gibson som på 1830-talet påbörjade områdets utveckling, som förutom de industriella miljöerna även omfattar tidstypiska bostäder där fabriken anställda bodde. Under åren har det tillverkats en mängd olika produkter här. På 1970-talet började tillverkningen av de traditionella produkterna att upphöra. Nu har andra företagare övertagit delar av lokalerna och bostadsfastigheterna har blivit sålda.

Under en längre period så har underhållet av industrifastigheterna legat på låg nivå med resultat att stora delar idag är i behov av upprustning för att återfå sin forna glans. Jonsereds Fabriker ägs idag av Hantverkslokaler i Göteborg AB (Hantverkslokaler), som har ambitioner att omvandla och rusta upp området. Hantverkslokaler och JM AB (JM) har tecknat avtal med syfte att JM efter genomförd planprocess skall förvärva samtliga byggrätter för bostäder. Hantverkslokaler och JM har en gemensam vision för området som går ut på att verksamheter och bostäder skall stärka varandra. Inriktningen på verksamhetslokalerna är redan på väg att förändras från industri till mer av kontorsinriktning med inslag av mindre verksamheter inom hantverk och liknande. Hantverkslokaler och JM har inom ramen för visionen tagit fram en Masterplan för området som innebär att drygt 300 bostäder tillskapas. Tyngdpunkten på de nya bostäderna ligger på delområdet Holmen, men även andra delar av området ses som lämpliga för bostäder.

Bostäderna utformas med stor respekt för de befintliga industribyggnaderna och för att estetiskt passa in i omgivningen. Kort beskrivning av planeringen i de olika delområdena:

- Backen, ca 14 lgh. Här planeras för att bygga stadsradhus för att skapa en naturlig övergång från det gamla till det nya Jonsered.
- Holmen, ca 150-190 lgh. Här planeras för flerbostadshus från 4 till 7 våningar samt en förskola.
- Udden, ca 35 lgh. Här föreslås ett flerbostadshus i 5 våningar.
- Torget, ca 15 lgh + 2 lokaler. Centralt i fabriksområdet är tanken att ett litet punkthus med 6 våningar plus en indragen takvåning kommer att bidra positivt till området.
- Fabriken, ca 80-90 lgh. Här planeras det för ett lamellhus i 3-4 våningar. En del av bostäderna ligger i precis i åkanten.
- Kanalen, ca 30 lgh. Närheten till järnvägen gör att det krävs noggranna undersökningar man går vidare. Framförallt är det buller, vibrationer och risk från järnvägen som behöver utredas. Jonsereds fabriker är placerat på bekvämt gångavstånd från pendeltågsstationen. Trafikmatningen till området behöver utredas. Se karta 6 för att se hur området planeras.

Parkering förväntas ske i en större parkeringsanläggning i delområde Kanalen. Parkeringen nås via bron på Holmen samt via den nuvarande bron in till fabriken. Mindre parkeringar finns dessutom utspridda på de olika delområdena. Mellan delområdena Holmen och Udden byggs en ny GC-bro för att öka integrationen mellan verksamhetsområde och bostäder. Bron ger också ökad tillgänglighet till pendeltågsstationen. Samtliga vägar inom området kommer att utformas för att underlätta integration mellan fordon, cyklar och gångtrafikanter. Avfallshanteringen blir antingen i form av miljöhus eller nergrävda avfallskärl placerade på ett sådant sätt i området att sopbilarna inte behöver åka in längre än nödvändigt. Samtliga nya bostäder kommer att anslutas till ett modernt bredbandsnät.



<b>JONSERED BY</b>	
Total lägenheter	329-382
BTA bostäder	38475 m <sup>2</sup>
<b>Parkeringsbehov</b>	
0,7	231-268
0,8	264-306
<b>Skissen visar total</b>	
varav; mark parkering	279 p-platser
p-hus parkering	46 p-platser
	233 p-platser
	22 kvm/p-plats
BTA p-hus	5120 m <sup>2</sup>
Total BTA	43595 m <sup>2</sup>
Områdets totala yta	70000 m <sup>2</sup>
Exploateringstal	0,62

<b>TORGET</b>	
Total lägenheter	14-17
Lokaler	2 vån
BTA bostäder	1680 m <sup>2</sup>
BTA lokaler	660 m <sup>2</sup>

<b>FABRIKEN</b>	
Total lägenheter	83-91
BTA bostäder	9100 m <sup>2</sup>

<b>KANALEN</b>	
Total lägenheter	30
BTA bostäder	2800 m <sup>2</sup>
Total p-platser	253

<b>BACKEN</b>	
Total radhus	14
BTA	2305 m <sup>2</sup>
Total p-platser	14

<b>HOLMEN</b>	
Total lägenheter	154-190
Total p-platser	12
BTA bostäder	18590 m <sup>2</sup>
BTA p-hus	250 m <sup>2</sup>
BTA förskola	500 m <sup>2</sup>

<b>UDDEN</b>	
Total lägenheter	34-35
BTA bostäder	3500 m <sup>2</sup>

**[KANOZI]ARKITEKTER**  
ARKITORKONTOR LITEN 413 94 GÖTEBORG TEL: 031-4444 WWW.KANOZI.SE

**Karta 6. Illustrationskarta över området.**

## KONSEKVENSER

Partille kommun har begränsade markområden för exploatering och strävar i första hand efter att planera nya bostäder i anslutning till redan utbyggd kollektivtrafik och teknisk infrastruktur som t ex kommunalt vatten och avlopp, kommunala gator, social och kommersiell service. Kommunen har ett högt bebyggelsestryck och förutspås öka sitt invånarantal från dagens ca 35.500 till ca 40.000 år 2020. Partille kommun ingår i Göteborgsregionens (GR) kommunalförbund, vilka består av 13 olika kommuner i närheten av Göteborg. GR:s målbild är att skapa ett samhälle som ska vara en stark och tydlig tillväxtregion i Europa, en region som är attraktiv att bo, leva och verka i, samt besöka. För att skapa en attraktiv miljö att vistas i har även regionen tagit fram en strukturbild som ska hjälpa kommunernas arbete med var nya bostäder ska föreslås. På Jonsereds verksamhetsområde finns idag mark med stor potential att skapa en sådan miljö som är attraktiv att bo i med närhet till kollektivtrafik.

Genom att utveckla Jonsereds fabriksområde samt Holmen kan underlaget för service och kollektivtrafik stärkas. Utan en utveckling är risken stor att pendeltågsstationen kommer att läggas ned, detta eftersom underlaget i dagsläget är så pass lågt. En utveckling av fabriksområdet innebär inte enbart en bostadsutveckling utan även verksamheterna samt servicen i hela Jonsered kommer att kunna stärkas. Ett område som kan användas både på dagtid, av de som arbetar inom området, samt kvällstid av de som bor i området kommer bidra till att fler människor vistas i området vilket skapar liv och därmed gör området tryggare.

Då området med sin omgivning har en genuin historia är det viktigt att detta tas tillvara på, exempelvis genom att utveckla besöksnäringen. När nya bostäder tillskapas är det även viktigt tillse att tillgången till förskola och andra miljöer där barn kan vistas finns. I programområdet kommer det därför att ges plats för en förskola.

En utveckling av området skulle även kunna medföra negativa konsekvenser vilka är viktiga att beakta. Det finns en risk att omgivningens karaktär försvinner med nya bostäder. Området har en lång historia som är viktigt att ta vara på så att det inte förvanskas. Med för många bostäder minskar även andelen verksamhetsytor och området riskerar att kännas som "privat mark" som inte är tillgängligt för allmänheten. Då programområdet är beläget i direkt anslutning till Säveån finns risk att känsliga naturmiljöer och känsligt friluftsliv skulle kunna påverkas. För att detta inte ska ske måste man i ett tidigt skede peka ut de känsliga miljöerna för att kunna arbeta med dem på rätt sätt. De positiva konsekvenser som en utveckling av området skulle innebära anses överskrida de negativa konsekvenserna varför kommunen anser att en utveckling är att förorda.

## PLANPROCESSEN

Planprogrammet är första steget i en detaljplan och syftar till att bredda beslutsunderlaget för fortsatt beslut om att upprätta detaljplan. Programmet ska ange utgångspunkter och det fortsatta planeringsarbetets huvudinriktning. I en detaljplan reglerar kommunen markanvändning och bebyggelse med juridiskt bindande verkan för kommande bygglov. Detaljplanen har en begränsad genomförandetid, dvs. den tid under vilken byggrätt kan garanteras, tiden kan vara mellan 5 och 15 år.

## UTREDNINGSBEHOV

- De geotekniska förhållandena
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Buller
- VA och dagvatten
- Socialkonsekvensbeskrivning
- Risk
- Naturinventering
- Områdets påverkan av höjda vattennivåer i Säveån
- Vibrationer från väg- samt järnväg
- Marksanering

## ARBETSORGANISATION

Programmet sänds på remiss och samråds under tiden november-december 2012. När programsamråd genomförs kan beslut fattas om att gå vidare med detaljplanarbete. Detta är en process bestående av samråd, granskning och antagande. Detaljplanen beräknas som tidigast kunna antas under i början av år 2014.

Detaljplaneprogrammet har utarbetats av Olof Halvarsson, planarkitekt, Jörgen Hermansson, mark- och exploateringschef, samt Denis Nähring, mark- och exploateringsingenjör. Andra tjänstemän från samhällsbyggnadskontoret har även deltagit i arbetet där förutsättningar och bedömningar har diskuterats vilket har legat som grund för programförslaget.

Samhällsbyggnadskontoret

Björn Marklund  
Samhällsbyggnadschef

Anna de Laval  
vik. Plan&byggchef

## KONTAKT

**Vid frågor** kontakta samhällsbyggnadskontoret, mark- och exploateringsavdelningen, Jörgen Hermansson tfn. 031-792 12 26 eller e-post: jorgen.hermansson@partille.se

PROGRAM	SAMRÅD	GRANSKNING	ANTAGANDE
---------	--------	------------	-----------