

Dnr: KS 2015:370

Detaljplan för bostäder, kontor, verksamheter mm vid Jonsered's fabriker, Jonsered

Planbeskrivning



Samrådshandling

Upprättad 2016-09-13

Samrådstitid: 2016-09-22 t o m 2016-10-20

Planbeskrivning

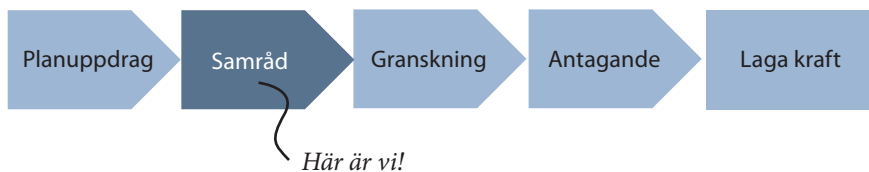
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

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 utökad förfarande enligt PBL 2010:900. Planförslaget är nu utsänt för samråd.



Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Planens läge och omfattning	4
Markägoförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Detaljplan	5
Planprogram	5
Riksintressen	6
Strandskydd	7
Naturreservat	7
Natura 2000	7
Förutsättningar	8
Mark, vatten och vegetation	8
Geotekniska förhållanden	9
Förorenad mark	10
Kulturmiljö, befintlig bebyggelse	11
Fornlämningar	12
Service	12
Infrastruktur och teknisk försörjning	12
Planförslag	14
Plan- och gestaltningsidé	14
Befintlig bebyggelse och kulturmiljö	16
Ny bebyggelse	21
Friytor och rekreation	24
Tillgänglighet	24
Service	25
Trafik och parkering	25
Störningar	28
Risker och säkerhet	31
Säkerhet vid vatten	32
Grundläggning, stabilitet och erosionsskydd	32
Markföroreningar	33
Översvämning från Sävån	34
Teknisk försörjning	35
Administrativa frågor	37
Huvudmannaskap	37
Ansvarsfördelning	37
Tillstånd	38
Tidplan	38
Genomförandetid	38
Överväganden och konsekvenser	39
Nollalternativ	39
Miljökonsekvenser	39
Sociala konsekvenser	43
Ekonomiska konsekvenser	44
Fastighetsrättsliga konsekvenser	45

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- plankarta, 2016-09-13
- planbeskrivning, 2016-09-13
- illustrationskarta, 2016-09-13
- gestaltungsprogram, 2016-09-13

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning, daterad 2016-09-16
- Samrådsredogörelse program, daterad 2015-11-27
- Behovsbedömning av detaljplan för Jonseredes fabriker, daterad 2012-10-30
- PM Geoteknik, Sweco daterad 2012-12-20
- Jonseredes fabriker Ljudmiljöutredning, ÅF, daterad 2016-08-31
- Kulturmiljöutredning, Nyréns arkitektkontor, daterad 2013-10-08
- Översvämningskartering Tegelholmen, Snickarudden och Garngården i Jonsered, Norconsult, daterad 2015-03-22
- PM Social hållbarhet, Norconsult daterad 2016-08-30
- Miljökonsekvensbeskrivning, Trapezia, daterad 2016-06-22
- Naturvärdesbedömning, Trapezia, daterad 2013-11-01
- Dagvattenutredning, Tyréns daterad 2014-10-27
- Jonseredes fabriker, samlad riskutredning, Cowi, daterad september 2016
- Miljöteknisk markundersökning Holmen, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult, daterad 2012-06-12
- Miljöteknisk förstudie, Golder Associates, daterad 2005-06-17
- Trafikutredning - Jonseredsvägen samt William Gibsons väg i Jonsered, SWECO, daterad 2014-12-12
- Parkeringsutredning för Jonseredes fabriker, Tengbom, daterad 2016-06-29
- Kompletterande undersökning (mark), Golder Associates, daterad 2007-02-22
- PM Geoteknik, Bostäder vid Jonseredes fabriker, Partille kommun Geoteknisk utredning för detaljplan, Golder Associates, daterad 2016-06-30
- Granskning trafik, Landskapsgruppen, daterad 2016-08-23

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att utveckla Jonseredes fabriksområde för mer liv och rörelse genom ett tillägg av bland annat bostäder, kontor och verksamheter. Detaljplanen ska också säkerställa ett långsiktigt bevarande av kulturmiljön, klassad som riksintresse, samt skydda värdefull natur i anslutning till Sävån.

Utvecklingen syftar till att möjliggöra fler bostäder i kommunen med nära anslutning till kollektivtrafik, vilket uppmuntrar en hållbarare livsstil. Genom att planlägga delar av området som allmän plats säkerställs också viktiga stråk och kopplingar för allmänhetens passage från Jonsered samhälle upp mot närliggande naturområden och vidare bort mot sjön Aspen.

Förslaget innebär en förtätning i direkt anslutning till Jonsered station, vilket innebär att området har en mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik. Ambitionen är att stationsområdet kan utvecklas ytterligare med tanke på dess närhet till pendeltågsstationen. Genom förtätningen ökar inte bara passagerarunderlaget från stationen utan även tryggheten mellan Jonseredes samhälle och stationen när fler människor rör sig i området.

Planen möjliggör att fabriksområdet och holmen söder om Sävån kompletteras med ca 200 nya bostäder. Detaljplanen innebär också att området kan utvecklas genom att tillåta användandet av befintlig bebyggelse för hotell, kontor, handel, service, restaurang samt småindustri, lager och hantverk som inte är störande för omgivande bostadsbebyggelse. Marken inom fabriksområdet planläggs som kvartersmark med undantag för William Gibsons väg och den yttersta udden söder om lilla fabriken, där kommunen blir huvudman för allmän platsmark för gata och naturmark.

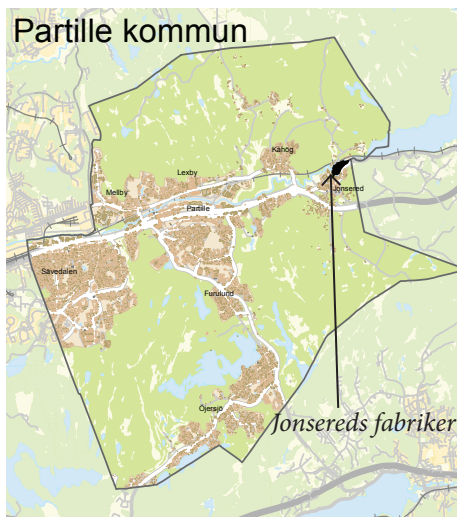
Inom fabriksområdet planeras ca 135 nya lägenheter i flerbostadshus. Bebyggelsen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet och knyta an till den äldre industrikaraktären genom form och materialval. Tillskott ska göras med stor varsamhet och hänsyn till den befintliga historiska industrimiljön. Inom fabriksområdet tillåts befintlig bebyggelse utvecklas med en blandning av funktioner och verksamheter som omfattar bland annat bostäder, detaljhandel, vandrarhem/hotell, kontor och småindustri.

På den södra sidan av Sävån planeras ny bostadsbebyggelse i form av ca 25 radhus och tre mindre flerbostadshus med ca 35 lägenheter utmed Vävarevägen. Planen innebär att Vävarevägen flyttas något väster ut samt blir till en gata med kommunalt huvudmannaskap. Naturmarken i anslutning till Sävån planläggs som allmän platsmark natur för att behålla den naturliga karaktären som är viktig för djur- och växtlivet kring Sävån.

Plandata

Planens läge och omfattning

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Jonsered som ligger i östra delen av Partille kommun. Partille centrum ligger ca 4,5 km väster ut och avståndet till centrala Göteborg är ca 15 km. Planområdet avgränsas i norr av järnvägen, mot sydost av Sävån och mot väster utav en industrifastighet. Det aktuella planområdet är ca 8 ha stort.



Planområdets ungefärliga läge.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas sammanfattningsvis enligt följande:

JM ansvarar för exploatering av nya bostäder, Fabriken i Jonsered (Hantverkslokaler) ansvarar för exploatering inom verksamhets- och kontorsområdet. Kommunen ansvarar för genomförandet inom allmän platsmark.

Ytterligare detaljer kring ansvarsfördelningen återfinns på sida 37.

Markägoförhållanden

Fabriken i Jonsered AB (Hantverkslokaler) äger fastigheten Jonsered 1:12. Kommunen äger fastigheterna Jonsered 1:13 och Manered 4:1. Vattenfall Vattenkraft AB är ägare till fastigheten Kåhög 11:48 och K/B Musslan äger fastigheten 4:96 som ingår i en mindre del i anslutning till Vävarevägen. Norr om planområdet ligger fastigheten Partille 13:1 som omfattar pendeltågstationen och spårområdet, denna fastighet ägs av Trafikverket.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för hela kommunen som antogs 2006 pekas Jonsereds fabriksområde ut som utvecklingsområde för verksamheter. Översiktsplanen beskriver att delar av fabriksområdet eventuellt kan utnyttjas för bostäder, men att det annars är svårt att hitta lämpliga platser för nya bostäder i Jonsered. Buller från väg och järnväg samt skredrisker längs Säveån ger begränsningar. Det beskrivs även att efterfrågan på lokaler har ökat i samhället. Området kring Vävarevägen är utpekad som verksamhetsområde och en komplettering av bostadsbebyggelse här avviker därmed från översiktsplanens intentioner.

Den fördjupade översiktsplanen för Jonsered antogs 2002. Där beskrivs att Holmen (Tegelbacken och Tegelholmen) är ett utredningsområde för både bostäder och verksamheter. Det beskrivs inget om utveckling av fabriksområdet.

Arbetet att ta fram en ny översiktsplan för hela kommunen pågår och planen kommer ut på samråd under 2016.

Detaljplan

Inom området finns idag ingen gällande detaljplan.

Planprogram

Ett planprogram för bostäder, verksamheter, förskola samt värdshus vid Jonsereds fabriker, var föremål för samråd i slutet av 2012. Programmet hade för avsikt att undersöka möjligheterna till en exploatering inom om-

rådet. Programmet föreslog ca 300 nya bostäder och hade en hög exploatering, framförallt på Sävåns södra sida, men även inom fabriksområdets västra del. Tyngdpunkten på de nya bostäderna låg söder om Sävån där man föreslog totalt 160-200 lägenheter i stadsradhus och flerbostadshus i 4-7 våningar samt en förskola. Efter samråd om planprogrammet fördes en medborgardialog med invånare och intressenter i Jonsered, vilket ledde till att bebyggelseförslaget omarbetades. Detta arbete ligger nu till grund för detaljplanen.

Riksintressen

Jonsereds samhälle är tillsammans med Amerikaområdet och Bokedalen område av riksintresse för kulturmiljövården. Jonsered har en industri- miljö av brukskaraktär vid vattendrag och järnväg. Området utformades under 1800-talet och det tidiga 1900-talet i filantropisk anda, med välbevarad industri-, bostads- och institutionsbebyggelse, uppförd enligt fast plan till ett mönstersamhälle av brittisk modell. Fabriksholmen med industribbyggelse i tegel från 1850-1900 är särskilt bevaransvärt.

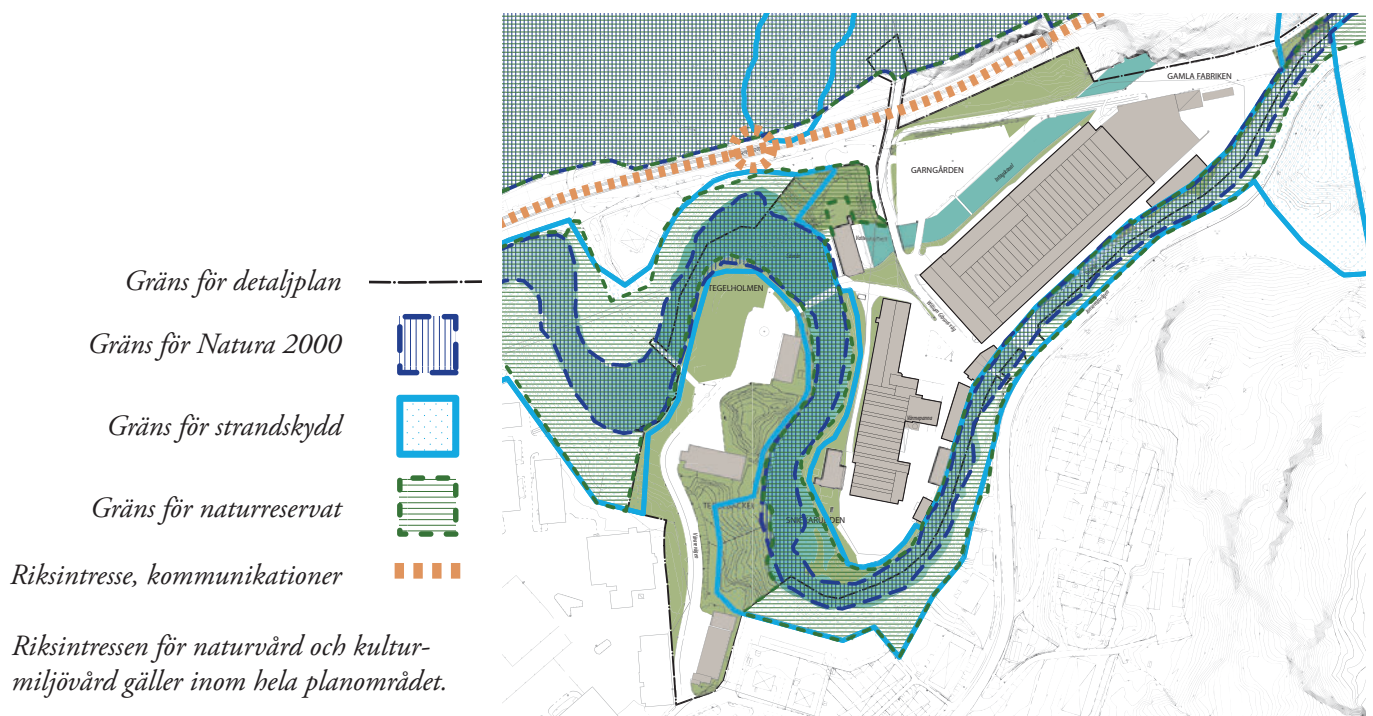
Sävån är klassad som riksintresse för naturvården. Riksintresset sträcker sig över ett stort område där halva Jonsered ingår. Sävån utgör lek- och uppväxtområde för lax och havsöring. Den ursprungliga och genetiskt värdefulla laxstammen, "Sävållax", kan få stor betydelse som genbank för framtida utsättningsföretag i andra vattendrag. Åns omväxlande lopp och den inramande lövvegetationen ger även förutsättningar för ett rikt fågelliv. Förutstättningar för att bevara Sävån är att vattenkvaliteten bibehålls samt att kulturlandskapet utmed ån bevaras och vårdas.

Avsikten är att Sävåns kulturlandskap ska bevaras och vårdas så att vattenkvaliteten bibehålls. Exploateringsföretag och andra åtgärder som kan påverka värdena ska så långt som möjligt minimeras.

Västra stambanan förbinder storstadsregionerna Stockholm och Göteborg och är en av landets viktigaste järnvägar både vad gäller person- och godstrafik. Samtliga spår- och spåranslagningar som tillhör stamnätets infrastruktur är klassade som riksintresse för kommunikationer.



Naturen längs Sävån varierar i täthet och sträcker sig på vissa ställen långt ut över vattnet.



Karta som visar riksintressen, strandskydd, Natura 2000-område samt naturreservat.

Strandskydd

Strandskyddet utmed Säveån går i vissa delar i strandlinjen men sträcker sig även ca 5 meter innanför strandlinjer på ett flertal områden.

Jonsered 1:13 omfattas helt av strandskyddet samt ca 20 meter norr ut inom fastigheten Jonsered 1:12. Även den nordvästra delen av Kåhög 11:48 omfattas av strandskydd.

Naturreservat

I anslutning till området finns Bokedalens naturreservat. Reservatet är ett kommunalt naturreservat, men är också klassat som riksintresse för kulturmiljövården samt naturvården. Planområdet berör även naturreservatet Jonsered's strömmar som löper längs Säveån.

Natura 2000

Säveån är i stora delar klassad som ett Natura 2000-område. Kännetecknet för Säveåns Natura 2000-klassning är att den består av 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. För de delar av ån som rinner genom planområdet syftar Natura 2000-klassningen till att bevara ett naturligt vattendrag av stor betydelse som reproduktionsområde för en ursprunglig stam av atlantlax, samt att bevara en lämplig häcknings och födosöksmiljö för kungsfiskare. Syftet är också att bevara ett naturligt fennoskandiskt vattendrag som fortsatt får omges av en närmiljö med fri utveckling, rasbranter och trädöverhäng.

Förutsättningar

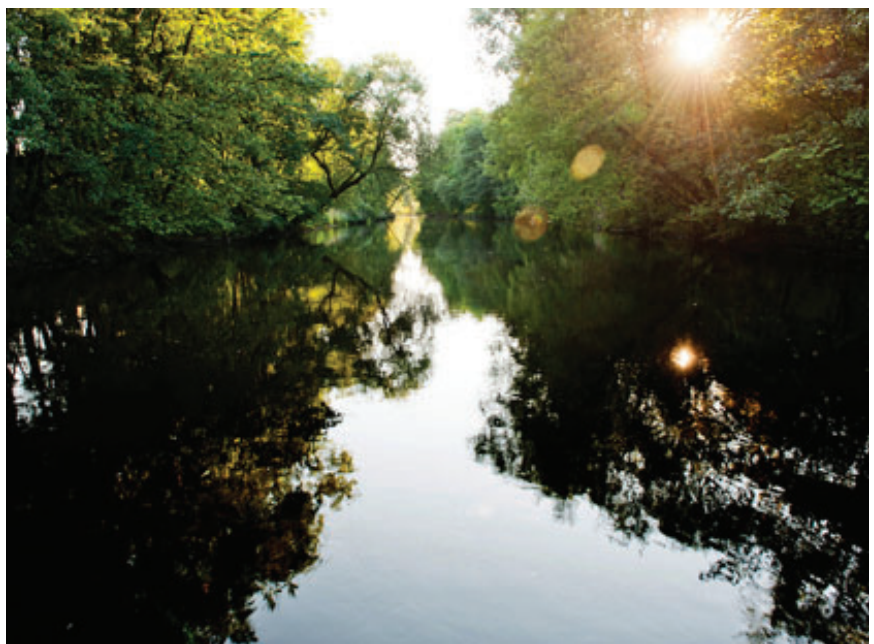
Mark, vatten och vegetation

Stora delar av planområdet utgörs idag av bebyggelse, parkering, hårdgjorda ytor men även av natur och vattendrag. Längs med Sävveåns årum är vegetationen riklig och består främst av strandvegetation.

Tegelholmen på Sävveåns södra sida kantas av en trädrida med ask, alm, ek, bok, pil, lind och lönn mot ån. Mellan lövträden växer ett tätare skikt av yngre lövträd och buskvegetation. Marken täcks av en rik och varierad örtvegetation. Då erosionsskyddet kring holmens norra strand till stor del utgörs av stenrosen längs med vattnet saknas typiska strandväxter i stort sätt helt där. Vid områdets östra och västra stränder sträcker sig vegetationen ner till vattnet vilket skapar en rik strandflora och bitvis förekommer överhängande vegetation. Vävarevägen sträcker sig fram till bron vid vattenkraftverket. Marken har tidigare varit ianspråkstagen vilket gör sig påmint genom de större asfaltsytorna längst ut på holmen. Holmen utgörs till största del av en plan yta med en höjd på ca +8,6 meter. Söder om förrådsbyggnaden på holmen finns en kulle med en högsta höjd om ca +14,5 meter.

Vävarevägen sträcker sig söder ut uppför en backe som har sin maxhöjd på +18,0 meter. Vegetationen utmed Vävarevägens sidor, vid Tegelbacken, domineras av yngre lövskog som mestadels utgörs av ek, ask, björk, hassel och lönn. Markskiktet i området är fattigare då det till stor del täcks av ris och gamla kvistar. Strandlinjen längs med detta område saknar nästan helt erosionsskydd och stränderna består till stor del av lera som stundtals visar tecken på ras.

Fabriksområdets västra och södra delar kantas av en mur på vilken en trädrida återfinns. Trädridan domineras av grova lövträd med huvudsakligen pil, lönn och ask. Strandremsan nedanför det murade erosionsskyddet är mycket smal, nästintill obefintlig, i de nordvästliga delarna men blir bredare längre söder ut. Strandremsan domineras av pilträd, starrar-



Ovan: Strandvegetation längs Sävveån.

Till vänster: En fågel som trivs bra i området vid vattnet är Kungsfiskaren.

ter (framförallt brunstarr), samt typiska strandarter såsom strandlysing, topplösa och skogssäv. Vid den södra spetsen av Snickarudden återfinns ett relativt rikt lövskogsparti och längst ut en sandbank. I det här området återfinns bl.a. strutbräken och rik strandvegetation. Längs uddens östra delar saknas vegetationsridå helt och då strandlinje nästan helt saknas utanför det murade erosionskyddet är övervattensvegetation nästan obefintlig längsmed denna sträcka.

Fabriksområdets norra del upptas helt av byggnader och hårdgjorda ytor som sträcker sig hela vägen fram till åkanten. Marknivåerna inom fabriksområdet varierar mellan +7,2 meter i sydväst till +9,7 meter i nordöst. Norr om den gamla fabriken, mot vattenkraftsverkets intagskanal ökar marknivå till ca + 14 meter. Höjdskillanden tas upp i byggnaden, en mur i nordost och genom lutning av William Gibsons väg.

Marken mellan järnvägen och kanalen utgörs av en skogsremsa och parkeringsplats. Skogsremsan växer dock på en mur och förefaller anlagd med syfte att minska bullret från järnvägen.

Länsstyrelsen har meddelat att man kommer kräva en ekologisk funktionell strandzon om 20 meter från strandkant där befintlig vegetation ska bevaras. Tidigare ianspråktagen mark inom 20 meter från strandkant omfattas inte av kraven.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna har detaljstuderats och finns mer utförligt beskrivna i separat PM Geoteknik (Golder 2016-06-30).

Topografin varierar mycket inom planområdet mellan dess norra och södra delar. Slänterna ner mot Sävån varierar från ca 3-4 m (vid Tegelholmen samt norra sidan av Sävån) till som mest ca 13-14 m i södra delen av planområdet. Slänterna på den södra sidan av Sävån är bitvis mycket branta med lutningar upp emot ca 1:3-1:2.

Jordlagerförhållanden varierar mycket inom planområdet såväl vad gäller mäktighet som sammansättning. Generellt utgörs marken norr om Sävån till hög grad av friktions- och fyllnadsmaterial med inslag av begränsade lerlager, medan marken söder om Sävån i högre grad utgörs av lera.

Jordlagerföljden vid delområdet Gamla fabriken består av hårt packat friktionsmaterial, vilket överlagrar berg. Berg i dagen återfinns också i delområdet. Vid Garngården består jordlagerföljden i huvudsak av ca 10 m friktionsmaterial följt av siltig lera.

Söder om kanalen, vid befintliga fabriksbyggnader, består jordlagerföljden av ca 1-2 m fyllnadsmaterial följt av siltig lera, vilken överlagrar friktionsmaterial. Mäktigheten på den siltiga leran ökar i västlig riktning från William Gibsons väg mot Snickarudden. Marken på ”Snickaruddens” södra del utgörs idag av ett uppfyllnadsområde, då Sävån tidigare har haft ett annat läge här. Där utgörs jordlagerföljden av ca 1-3 m fyllnadsmaterial i form av grusig sand, följt av sand, vilket vilar på fast botten.

Markområdet vid Tegelholmen och Tegelbacken består av två platåer.

Marken vid Tegelbacken ligger på nivå ca +17-18, och jordlagerföljden utgörs av ca 1-6 m siltig torrskorpelera över ca 2,5-11 m siltig lera som vilar på friktionsjord. Platån sluttar ner mot Tegelholmen, vilken ligger på nivå ca +8-9. Markytan ligger här ca 3 m över Säveån. Jordlagerföljden utgörs av ca 1-3,5 m fyllnadsmaterial (bestående av sand, grus och tegel) och torrskorpelera, följt av siltig lera. Den siltiga leran vilar på friktionsjord.

Inom Tegelholmen är leran till viss del att klassa som högsensitiv och kvicklera har påträffats inom vissa delar. Leran är svagt överkonsoliderad och påförande av relativt små laster kommer att generera sättningar.

I samband med utförda undersökningar observerades fri vattenyta i öppna provtagningshål inom Tegelholmen på djupet ca 0,5-1,5 m under markytan. Då de ytliga jordlagren vanligen utgörs av permeabelt material står grundvattentytans läge normalt i direkt förbindelse med vattenståndet i vattendragen.

Portrycksförhållandena i leran i Jonsered styrs av utdränning i friktionslagret i botten och att grundvattentrycket i friktionsjorden hela tiden står i förbindelse med vattennivån i Säveån.



Ytlig erosionsskada där släpp skett, mitt emot Vattenkraftverkets utlopp i Säveån.

Erosion

Säveåns stränder är till stor del skyddade mot erosion på delsträckan genom detaljplaneområdet. Befintliga erosionsskydd är av varierande utformning och kondition. I vissa delar är skydden uppbyggda av gamla murar och andra delar består de av utlagd sprängsten. Från Snickarudden och väster ut längs ån finns viss erosionspåverkan i några delar av området. Här syns blottlagda rötter och slänterna ner mot vattnet är korta och branta. På den östra sidan av Tegelholmen och Tegelbacken är erosionsaktiviteten i vissa delar något större och lutande träd samt indikationer på markrörelser har noterats.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts på holmen (vid Tegelholmen och Tegelbacken), daterad 2012-06 -12. Resultaten 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 känslig markanvändning har även analyser gjorts av jordprover från nivån under de påträffade föroreningarna. PAH betyder "Polycykliska aromatiska kolväten" och är en stor grupp av föreningar där många har hälso- och miljöskadliga effekter.

I samtliga prover från de djupare nivåerna ligger föroreningshalterna under riktvärdena för känslig markanvändning. 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 PAHer 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 petroleumämnena ligger under laboratoriets rapporteringsgräns.

En miljöteknisk undersökning gjordes för hela verksamhetsområdet, daterad 2005-06-17. Vid jämförelse med Naturvårdsverkets generella riktvärden överskreds dessa endast i ett fåtal punkter och för ett fåtal ämnen. En kompletterande utredning för deponin i anslutning till planområdet gjordes av Golder Associates daterad 2007-02-22. Där konstaterades att avfallet är av hushållskaraktär.

Radon

Enligt en översiktlig kartering i kommunens interna kartsystem är dalgången i Jonsered klassificerat som ett lågriskområde avseende radon.

Kulturmiljö, befintlig bebyggelse

De allra första bostäderna i Jonsered byggdes inom fabriksområdet. När det blev för trångt där började byggnationen sprida ut sig söder om Sävåån. Bland annat byggdes "Nybygget" som blev Sveriges första radhus 1840. Samhället som växte fram hade tydliga brittiska förebilder. Flera sociala institutioner anlades för arbetarna, bland annat skola, kyrka och sjukvård. Jonsered är ett utmärkt exempel på brukssamhället som ideal-samhälle. Den arkitektoniska utformningen domineras av tegelarkitektur med anglosaxiska förebilder. Karaktäristiskt är det röda teglet med murade dekorativa inslag i gult. Den något yngre bebyggelsen, som t ex Hal-lebacken, Missionskyrkan och Logen Göta, är byggt i trä och har en stark prägel av nationalromantiken.



Bebyggelse i trä som ligger i närheten av fabriksområdet i Jonsered.

Nordöst om planområdet ligger Jonsereds Herrgård som ägs av Partillebo och hyrs ut till Göteborgs universitet. Den fungerar som en mötesplats för verksamma och gäster tillhörande universitet. I anslutning till Herrgårdens ligger även Jonsereds trädgårdar. Herrgårdsmiljön är tillsammans med Bokedalens naturreservat ett välfrekventerat besöksmål i regionen. För Herrgårdens stallbyggnad pågår ett planarbete för att bli möjliggöra en hotellverksamhet.

Jonsered symboliserar en tidig milstolpe i Sveriges industrialisering. I kulturmiljöutredningen (Nyréns, 2013-10-08) beskrivs de olika delarnas kulturhistoriska värde och deras tålighet för påverkan. Analysen syftar till att tydliggöra vilka byggnader, byggnadsdelar och delar av den yttre miljön som representerar kärnvärden i kulturmiljön samt vilka delar som har sekundära värden för kulturmiljön.

Det arkitektoniska- och byggnadshistoriska värdet utgörs av en sammansatt bild där tre huvudsakliga perioder för expansion i Jonsered kan urskiljas.

Från pionjärtiden 1840- 50-talen finns tre byggnader och den gamla fabriken gråstensmurar (rödmarkerat på kartan över byggnadshistoria). Tegelarkitekturen är gedigen och andas empire. Redan där lades Fabriksholmens struktur fast med en större produktionsenhet i nordost vid vattenhjulen och en mindre produktionsenhet, ett tegelbruk åt sydväst.

Nästa tydliga årsring sträcker sig mellan 1889 och 1904 då först de ännu välbevarade byggnaderna för spinneri och väveri för tråd och väv av jute uppförs på den plats där tegelbruket legat. Vid denna tid byggs också Häckleriet, den senare rivna kontorsbyggnaden och förrådsbyggnaderna vid järnvägen. Strax därpå byggdes bl.a. snickeriet, kraftverket och Gamla maskinförrådet (markerade med gult på kartan).

En tredje fas på 1930- och 40-talen präglas av strukturrationalisering där en mycket stor del av Gamla fabriken revs och ersattes av modernistiskt formade byggnader samt påbyggnader inom den Gamla fabriken historiska avgränsning (markerade med blått på kartan).



Byggnadshistorisk karta från kulturmiljöutredningen (Nyréns, 2013-10-08).

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets databas Fornsök är fabriksområdet i Jonsered och Jonsereds brukssamhälle utpekat som fornminne och ingår i riksintresset för kulturmiljövård. Se vidare under rubriken Riksintresse på sidansida 6.

Service

Jonsereds centrum innehåller en del service, så som närbutik, café och pizzeria. Jonseredsskolan med årskurs f-5 har ca 200 elever och ligger ca 250 meter sydväst om planområdet. I Jonsered finns i dagsläget en kommunal förskola (Jonsereds förskola) ca 200 meter söder om skolan. Två fristående förskolor finns i den västra delen av Jonsered, ca 800 meter från planområdet. Partille centrum ligger cirka fem kilometer från planområdet och har ett stort utbud av service.

Infrastruktur och teknisk försörjning

Gång och cykeltrafik

Från Jonsered går det sammanhängande cykelvägar mot Partille och vidare mot Göteborg utmed Sävans södra sida eller norr om Sävån via Kåhög. Det tar ca 15 min att cykla till centrala Partille. Mot Lerum finns däremot ingen separat cykelväg, närmsta vägen är att cykla utmed Jonseredsvägen.

Med cykel tar man sig enkelt genom Jonsered. Längs med Jonseredsvägen går en separat gång- och cykelväg och på flera ställen finns genvägar för enbart gång- och cykeltrafik.

Trafik

Jonseredsvägen har vägnummer 1940 och Partille kommun samt Trafikverket är väghållare. Vägen ansluter mot Jonseredsmotet i söder och fortsätter norr ut mot Lerum och ansluter till väg E20 söder om Aspens station. Skyltad hastighet längs Jonseredsvägen varierar mellan 30, 50 och 70 km/h förbi planområdet. Jonseredsvägen är en del av det primära uttryckningsvägnätet för uttryckningsfordon och ingår i omledningsnätet för E20. Under 2013 (oktober) gjordes trafikmätningar på Jonseredsvägen vid Anna-Stinas lid, vilken är belägen i närheten av Jonsreds skola. Under ett medelvardagsdygn passerades trafikmätningpunkten av 4040 bilar. Andelen tung trafik som passerade punkten var under denna mätperiod 8 %.

IT och telefoni

Området är anslutet till såväl telefoni som IT-nät. Telia Sonera/Skanova ansvarar för telefonledningar och fibernät i området. Även Gothnet har fiberkablar i området.

El och energi

I dagsläget finns fjärrvärme delvis utbyggt i Jonsered. Fjärrvärmenätet sträcker sig utmed Vävarevägen och vidare till fabriksområdet via bron vid vattenkraftverket. I den lilla fabriken finns idag ett litet lokalt fjärrvärmenät med en värmecentral. Pannan ägs av Göteborg Energi AB och används inte nu, men kan komma att användas då fjärrvärmenätet blir högt belastat efter exploatering av Partille centrum. Pannan försörjs av naturgas varpå dessa ledningar behöver vara kvar i området. Ledningarna är tryckta under Säveån från väster till udden. Göteborg Energi AB har ett hyresavtal med Hantverkslokaler, t.o.m 2020-09-30.

På fabriksområdets södra udde, söder om Snickeriet, finns en befintlig transformatorstation. Från den går bl. a. en högspänningsledning som tryckts under Säveån mot söder. Partille energi har ledningsrätt för de flesta av sina ledningar, inklusive högspänningsledningen. Ytterligare en transformatorstation finns vid den stora fabriksbyggnadens nordöstra hörn.

Avfallshantering

Närmsta återvinningsstation finns i anslutning till ICA som är beläget ca 200 meter från planområdet, längs Jonseredsvägen. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för sophantering. Detta innebär att kommunen är huvudman för avfallshanteringen.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för VA och är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Strax söder om gångbron från Tegelholmen till fabriksområdet finns en befintlig pumpstation som pumpar spillvatten från fabriksområdet och naturreservatet Bokedalen över ån och uppför Vävarevägen.

Dagvatten

Områdets dagvatten avleds idag genom flera olika ledningar av varierande material och ålder ut i Säveån.

Planförslag

Plan- och gestaltningsidé

Av central vikt i processen har varit att ta fram värdeord som varit ledande genom hela gestaltningsprocessen för området. Dessa värdeord togs fram i en process tillsammans med boende i Jonsered, tjänstemän från kommunen, konsulter från Tengbom samt representanter för JM och Hantverkslokaler i Göteborg. Även Jonsered's hembyggs- och naturskyddsförening deltog i arbetet under processen. Ett hundratal ord togs fram och reducerades sedan ner under diskussion och konsensus till fyra stycken grundläggande kärnvärden.

kraft
inte på bilens villkor
vi-känsla
historia

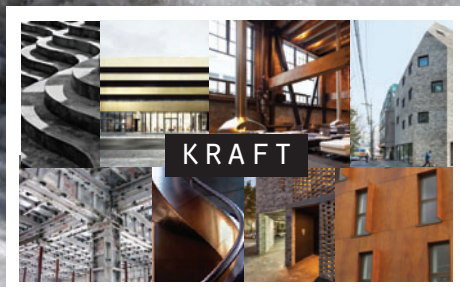
Kärnvärdena är ledord som ska hållas levande genom hela processen för att kunna skapa det område både beställare och boende helst vill ha.

Ordet **kraft** är inspirerat av forsen, den starka existerande bebyggelsen och kraftverket som alla ger karaktär åt fabriksområdet. Kraft är även relaterat till arkitektur som står längre, *hundraårsarkitektur* - i material och allmän gestaltning. Kvalitet är ett nyckelkoncept i utformningen av det nya området, att skapa en miljö som känns klassisk och samtidigt modern.

Inte på bilens villkor är ett idé om att sätta människan, och inte bilen, i fokus i så stor utsträckning som möjligt. Miljön på fabriksområdet utformas på gåendes och cyklandes villkor och utgöra en öppen och trygg plats. Bilar, fordon och människor ska samutnyttja utrymmen så att inte miljön skapas med bilen i fokus. För området på praktisk nivå innebär det tajtare gator, färre parkeringsplatser överlag och välbearbetad utformning i samband med parkeringar och gator.

Vi-känsla är ett centralt begrepp för det nya området eftersom det är en känsla som genomsyrar Jonsered's samhälle idag. Sammanhållningen är stor och det är av vikt att arbeta för att bevara känslan i det nya området. Gestaltningsmässigt betyder detta att skapa tillgänglighet för att både nuvarande och framtida Jonsered'sbor kan röra sig fritt i området. Detta innebär till exempel att öppna upp fasader mot gatan för att skapa mindre slutna platser och transparens mellan privat och offentligt. Det är också viktigt att skapa platser för möten och vistelse i området samtidigt som man inte får privatisera utemiljön.

Ordet **historia** är viktigt att ha med eftersom det understryker den respekt som är viktigt att visa för den befintliga bebyggelsen. Det nya som byggs kommer sedan, i sin tur, att skapa en ny årsring på området. Samtidigt som det är viktigt att visa på ett släktskap mellan befintlig och ny bebyggelse är det också viktigt att de nya bostäderna får ett annat uttryck för att kunna särskilja de olika tidsålderna åt och tydliggöra områdets utveckling över tid.



Fabriksområdet ska utvecklas till en funktionsblandad stadsdel som kombinerar höga kulturhistoriska värden och höga naturvärden med möjligheten att skapa en unik miljö för både nya verksamheter och bostäder.

Området ska bli en naturlig, levande och attraktiv del av Jonsered. Utifrån värdeorden utvecklas fabriksområdet och holmen med nya bostäder och nya platser för lek, rekreation och vistelse. Genom att komplettera med nya bostäder förbättras underlaget för service, handel och kollektivtrafik. En funktionsblandad bebyggelse ger en levande miljö präglad av mångfald och variation. Nya mötesplatser och målpunkter skapas i Jonsered när området utvecklas.

Bostadsbebyggelsen har fem delområden med delvis olika förutsättningar. Bebyggelsen vid Tegelbacken relaterar till Jonsered's samhälle, med en bygata kantad av tät radhusbebyggelse som leder ned till Tegelholmen och vidare över till fabriksområdet. Den nya bebyggelsen inom fabriksolmen, norr om Sävån, tar fasta på kvaliteterna i den befintliga industrimiljön.

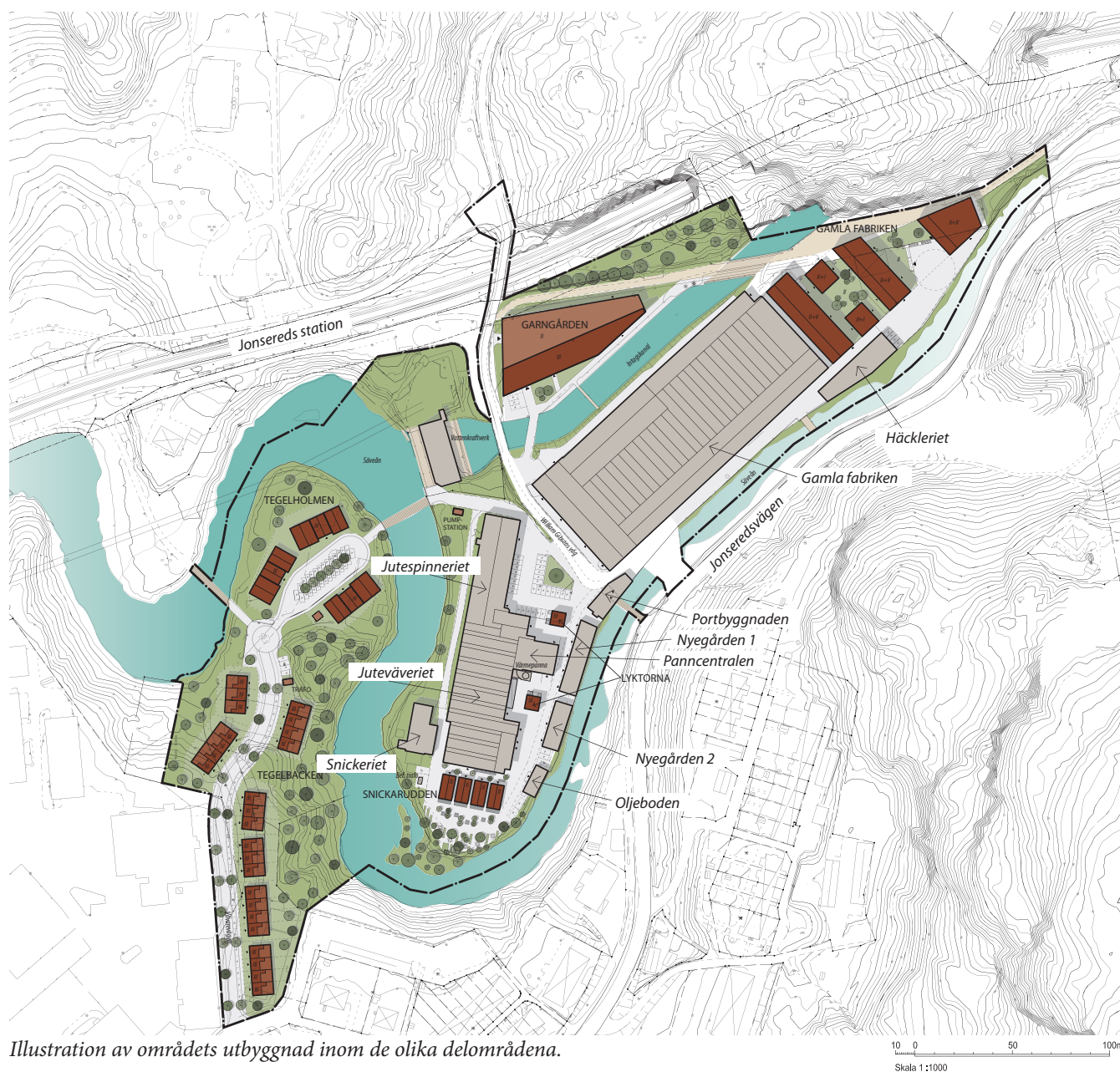


Illustration av områdets utbyggnad inom de olika delområdena.

Befintlig bebyggelse och kulturmiljö

De befintliga byggnaderna ingår i riksintresset för kulturmiljövård och har utvärderats i en kulturmiljöutredning (Nyréns, 2013-10-08) för att säkerställa att riksintressets kärnvärden behandlas med varsamhet och skyddas.

De kärnvärden som är viktiga att bevara inom området rör sambanden mellan industribebyggelsen, vattnet, järnvägen och samhället. Den välbevarade industriella karaktären ska behandlas med varsamhet och bebyggelsens samspel med Säveån och topografin i området utgör en viktig del i kulturmiljön. Ur ett lokalt perspektiv är fabriksholmens komplexa struktur och årsringar viktiga samtidigt som industribyggnaderna från perioden ca 1850-1900 är speciellt utpekade i riksintresset.

Byggnader och byggnadsverk som ingår i kärnvärdena för att bevara kulturmiljön har i detaljplanen fått skydds- och varsamhetsbestämmelser. För vissa byggnader och byggnadsdelar gäller rivningsförbud, vilket markeras med bestämmelserna r_1 och r_2 på plankartan. För att säkerställa att byggnaderna inte förvanskas finns även varsamhetsbestämmelser som reglerar underhåll och ändring av byggnader. Dessa bestämmelser är markerade med k_1 och k_2 på plankartan samt beskrivs mer i detalj nedan.

Gator, platser och broar

Karaktären och utformningen på gator och platser inom området är nära förbunden med den successiva framväxten och avgränsade ytan där utvecklingen skett. Mellan byggnaderna skapas mindre gator och gränder med varierade bredder. Strukturen är tät och rumsbildningarna mellan husen är väldefinierade. Markbeläggningen är enkel och funktionspräglad med asfalt, smågatsten och grus. Längs Säveån finns karaktäristiska stenskodda kanter medan den inre miljön saknar kantstenar och trottoarer. Dessa kärnvärden bör bevaras och förstärkas i utformningen av området.



Spårområdet

Broarna i området är också av vikt för kulturmiljön och särskilt utpekade i utredningen är Järnvägsbron, Gamla bron, Bron till Bokedal, Nya bron och bron mellan fabriksområdet och holmen (Tegelholmen). Möjlighet för bevarade av broarna finns i detaljplanen och markeras genom olika typer av vattenområden (W_{1-5}).

Järnvägsbron med spårområde

Järnvägsbron och det gamla spårområdet representerar den tidigare sträckningen av järnvägen mellan Stockholm och Göteborg. Detta ska bevaras. Spårområdet ska ligga kvar och rälsen får inte flyttas eller förvanskas. Järnvägsbron är byggd av stål med välvda sidor och har nitade sektioner och stag. Järnvägens fortsatta sträckning löper på en bank vars kallmur av granit är lik den gamla fabriakens nedre våning. Åtgärder på bron och muren ska syfta till att bevara befintligt utseende eller återskapa förlorade värden.



Järnvägsbron

Kärnvärden

- Rälsens och spårområdets läge
- Brons material, utformning och placering
- Utseende och placering på kallmuren av granit



Gamla maskinförrådet



Nya maskinförrådet



Oljeboden



Gamla fabriken



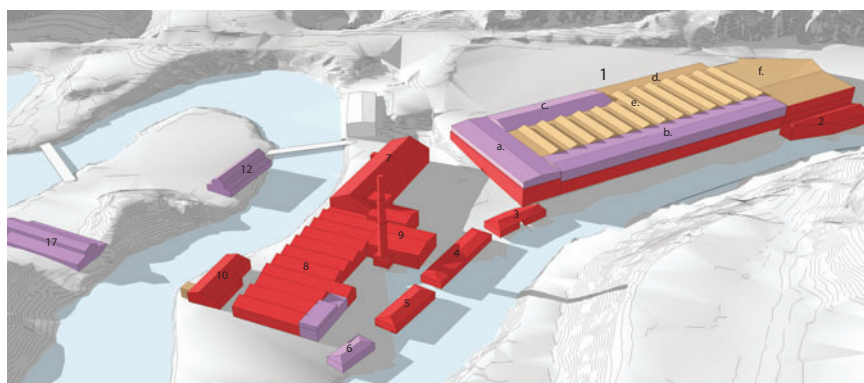
Gamla fabriken - gråstensmur

Rivning av byggnader

Kulturmiljöutredningen (Nyréns, 2013-10-08) visar på möjligheten att riva tre byggnader av kulturhistoriskt värde. Gamla (12) och Nya (17) maskinförrådet på holmen ingick i början av 1900-talet i en grupp förrådsbyggnader, men saknar idag sitt sammanhang. Därför bedöms de inte representera några kärnvärden i kulturmiljön som helhet. Detta gäller även Oljeboden (6) som tillkommit senare i områdets utveckling och den nordöstra delen av fabriksbyggnaden (1f) vid delområdet Gamla fabriken. Detaljplanen innebär att tre av dessa byggnader (del av Gamla fabriken samt Nya och Gamla maskinförråden) tas bort och ersätts med ny bebyggelse.

Bevarande av byggnader - skydd och varsamhet

Större delen av befintlig bebyggelse inom fabriksområdet ska bevaras. Vid ombyggnad krävs bygglov och samråd med antikvarisk myndighet. Byggnaderna får inte rivas. I kärnvärdena för kulturmiljön ingår såväl exteriörer som stommar och interiörer. Nedan följer en beskrivning av viktiga värden för respektive byggnad.



Utdrag ur Kulturmiljöutredningen (Nyréns, 2013-10-08) som visar de olika byggnaderna inom fabriksområdet.

Gamla fabriken

Byggnaden består av en sammansättning av olika delar som tillkommit vid olika tidpunkter, med början på 1850-talet. De olika delarna har varierande karaktär och bevarandevärde, men generellt är bevarandevärdet högt. Stora delar av exteriören och stommen bestående av tegel- och gråstensfasader samt en gråstensmur har mycket höga värden och åtgärder ska syfta till att bibehålla eller återkskapa värden. Andra delar, så som takkonstruktioner och putsade fasader, kan tåla välmotiverade bearbetningar. Vissa delar av byggnaden är mindre känsliga för förändring, men bör fortfarande behandlas med varsamhet.

Kärnvärden

- Byggnadens utbredning och läge i anslutning till kraftkällan, vattnet
- Eventuella rester av vattenhulets fundament i grundläggningen
- Tegel- och gråstensfasader/gråstensmur på hus 1a, 1b och 1f
- Putsade fasader och tak på hus 1a och 1b
- Fasader och stomme på hus 1c och 1d
- Äldre spår som finns kvar i interiören

Häckleriet

“Gamla häcklan” är byggd 1887 och funktionerna har varierat över tid. Det har använts som förråd för gjutmodeller, snickeri och häckleri d.v.s.



Häckleriet

lin- och bomullsråvarans första bearbetning före spinning. Byggnadens exteriör är särskilt värdefull och ska bevaras. Bevarandekraven omfattar byggnadsvolymen samt ursprungliga byggnadsdetaljer så som tegelmurverk och pilastrar samt ursprungliga fönster. Till- och påbyggnader får inte göras. Byggnadens underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Alla åtgärder ska syfta till att bibehålla och återskapa byggnadens värden. Vid ombyggnad krävs bygglov och samråd med antikvarisk myndighet. Även byggnadens placering är en viktig del i fabriksmiljöns ålderdomliga täthet som bildas vid den smala gatan mellan Häckleriet (2) och muren vid den Gamla fabriken (1).

Kärnvärden

- Byggnadens placering
- Byggnadens volym, till- och påbyggnader får inte göras
- Byggnadens exteriör i form av fasadutformning, fasadmaterial, fasaddetaljer och ursprungliga fönster
- Byggnadens stomme i form av kolonner/pilastrar och balkar
- Byggnadens interiör, rumslighet, rumsvolymer, ytskikt och material, framförallt på bottenvåningen
- Ursprungligt tegelgolv
- Ursprunglig färgsättning, kan återskapas



Portbyggnaden

Portbyggnaden

Byggnaden (3) uppfördes till stor del som representativ för området och är den främst bevarade delen från pionjärtiden 1840. Den är ett tydligt arkitektoniskt exempel på hur Carl Johan-stilen blandats med det västsvenska brittiska inflytandet. Arkitekturen är sofistikerad och tegelmurverket har indragningar vart tionde skift. Fönster- och portalomfattningar markeras tydligt och förstärker formen. Byggnaden är väl bevarad, men nordöstra hörnet har demonterats och återuppbyggt för att förbättra framkomlighet med lastbil. Takmaterialet har bytts ut, men bör återställas till ursprungligt täckningsmaterial av skiffer. Interiören har påverkats av att byggnaden haft skiftande funktioner över tid.

Bevarandekraven omfattar byggnadsvolymen och ursprungliga byggnadsdetaljer så som tegelmurverk och fönster. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer.

Kärnvärden

- Byggnadens placering och symbolvärde
- Byggnadens relation till intilliggande Nyegården 1 (4) och 2 (5)
- Exteriören i form av byggnadsvolym, fasadutformning, fasadmaterial och fasaddetaljer
- Ursprungliga fönster, ändrade fönster bör återskapas
- Takutformning, täckningsmaterial bör återställas till skiffer
- Interiör i form av ursprunglig planlösning, rumsvolymer och material
- Ursprunglig interiör färgsättning, bör återskapas

Nyegården 1

Nyegården 1 (4) inrymde arbetarbostäder och ingår i en grupp på tre byggnader från samma tid. Byggnadens exteriör är relativt väl bevarad fränsett fönstren som bytts ut. Taket har en flack utformning med valmade kortsidor och byggnadens interiör har påverkats över tid av en variation av funktioner. Planlösningen är till stor del bevarad och eldstäder finns också kvar.



Nyegården 1

Bevarandekraven omfattar byggnadsvolymen och ursprungliga byggnadsdetaljer så som tegelmurverk och fönster. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Återgång till ursprunglig fönsterutformning och material bör eftersträvas vid en ombyggnation.

Kärnvärden

- Byggnadens placering
- Byggnadens exteriör i form av byggnadsvolym, fasadmaterial och ursprungliga byggnadsdetaljer
- Ursprungliga fönster, ändrade fönster bör återskapas
- Takets utformning
- Byggnadens interiör i form av befintliga rumsvolymer, byggnadsdelar och material
- Ursprunglig planlösning, bör återskapas där ändringar skett
- Ursprunglig invändig färgsättning, bör återskapas



Nyegården 2

Nyegården 2

Även Nyegården 2 (5) inrymde arbetarbostäder och ingår i en grupp på tre byggnader från samma tid. Exteriören har delvis ändrats när byggnaden gjordes om till smedja och plåtslageri. Även planlösning, golvbeläggning och innertak ändrades i samband med detta. Fönstren har bytts ut.

Bevarandekraven omfattar byggnadsvolymen och ursprungliga byggnadsdetaljer så som tegelmurverk och fönster. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Återgång till ursprunglig fönsterutformning och material bör eftersträvas vid en ombyggnation.

Kärnvärden

- Byggnadens placering
- Byggnadens exteriör i form av byggnadsvolym, fasadmaterial och ursprungliga byggnadsdetaljer
- Ursprungliga fönster, ändrade fönster bör återskapas
- Takets utformning
- Byggnadens interiör i form av befintliga rumsvolymer, byggnadsdelar och material
- Ursprunglig planlösning, bör återskapas där ändringar skett
- Ursprunglig invändig färgsättning, bör återskapas



Jutespinneriet

Jutespinneriet

Spinneribyggnaden (7) uppfördes 1889 och innehöll transmissionsdrivna spinnmaskiner som tillverkade jutetråd. Byggnaden ändrades delvis exteriört under första halvan av 1900-talet och 1982 gjordes en omfattande ombyggnation interiört.

Bevarandekraven omfattar byggnadsvolymen och ursprungliga byggnadsdetaljer så som tegelmurverk och fönster. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer.

Kärnvärden

- Byggnadens placering
- Byggnadens exteriör i form av byggnadsvolym, fasadmaterial och ursprungliga byggnadsdetaljer samt tillägg gjorda fram till 1940-talet, till- och påbyggnader tilläts inte
- Interiört ska den ursprungliga karaktären i trapphus och vind bevaras



Juteväveriet

Juteväveriet

I väveriet (8) från 1889 producerade mekaniska vävstolar juteväv. En väsentlig tillbyggnad gjordes mot söder 1958 för att inrymma reparationsverkstad i lokalerna. Både byggnadens exteriör och interiör är väl bevarade.

Bevarandekraven omfattar byggnadsvolymen och ursprungliga byggnadsdetaljer så som tegelmurverk, fönster och sågtandstak. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Återgång till ursprunglig fönsterutformning och material bör eftersträvas vid en ombyggnation. Interiört ska kolonner, balkar och rumsvolymer bevaras.

Kärnvärden

- Byggnadens placering som del i Jutefabrikens helhet
- Byggnadens exteriör i form av byggnadsvolum, slutna fasadutformning, fasadmaterial och ursprungliga byggnadsdetaljer samt tillägg från 1958, till- eller påbyggnader får inte göras
- Sågtandstaket
- Stomme i form av kolonner och balkar
- Interiör i form av rumsvolymer och ursprungliga ytskikt, speciellt lanterninernas takpanel och kalkavfärgning på putsmurar
- Ursprunglig färgsättning, bör återskapas
- Tekniska installationer i form av invändig takavvattning, kondensrännor och sprinklers



Panncentralen

Panncentralen

Panncentralen (9) uppfördes 1889 och försåg hela fabriksområdet med energi. På 1940-talet gjordes tillägg för att inrymma ny teknisk utrustning och under 1980-talet sänktes höjden på skrostenen.

Bevarandekraven omfattar byggnadsvolymen och ursprungliga byggnadsdetaljer så som tegelmurverket. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer.

Kärnvärden

- Byggnadens placering, som del i helheten vid Jutefabriken
- Byggnadens exteriör i form av byggnadsvolum, fasadmaterial och ursprungliga byggnadsdetaljer, till- eller påbyggnader tillåts inte
- Skorstenen med fundament
- Fönstren



Snickeriet

Snickeriet

För att tillgodose företagets och samhällets behov av virke uppfördes snickeriet (10) år 1904. Byggnaden är mycket välbevarad både exteriört och interiört, men en mindre tillbyggnad gjordes på 1940-talet. arkitektoniskt representerar byggnaden en egen årsring inom fabriksområdet med kulörer som hör jugendtiden till.

Bevarandekraven omfattar byggnadsvolymen och ursprungliga byggnadsdetaljer så som tegelmurverk och fönster. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Nya till- eller påbyggnader tillåts inte däremot kan befintlig tillbyggnad mot ån kan avlägsnas. Byggnadens interiör bör behandlas med varsamhet.

Kärnvärden

- Byggnadens placering
- Byggnadens exteriör i form av byggnadsvolym, fasadmaterial och ursprungliga byggnadsdetaljer, till- eller påbyggnader tillåts inte
- Byggnadens interiör i form av rumsvolymer, material och byggnadsdelar (golv, tak, fönster och vind), vinden kan dock inredas
- Ursprunglig interiör och exteriör färgsättning, bör återskapas där ändringar skett
- Klarblå sprinkler



Vattenkraftverket

Vattenkraftverket

En viktig förutsättning för fabriksområdets utveckling var vattenkraften. Från början nyttjades vattenkraften genom två stora vattenhjul. Runt 1900 byggdes den nya kraftstationen och kanalen drogs om. Kraftverket och kanalen är idag viktiga delar i kulturmiljön. Åtgärder ska syfta till att bibehålla befintligt utseende.

Kärnvärden

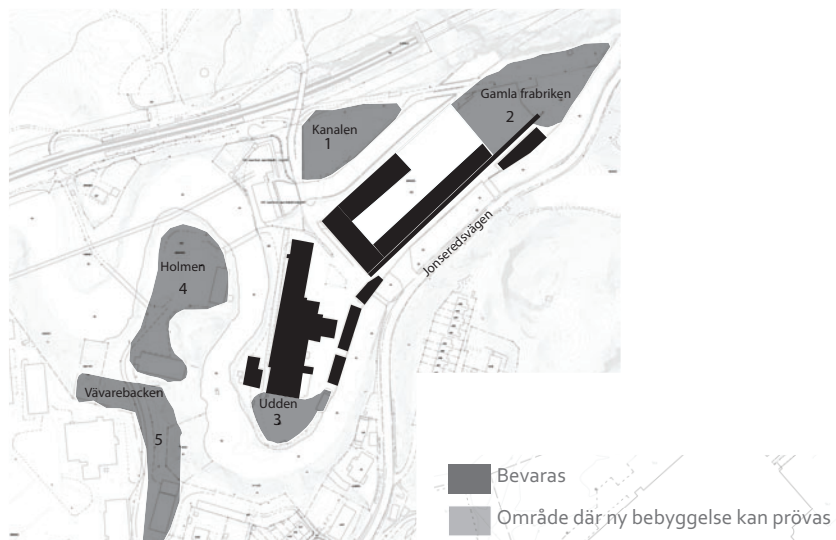
- Kraftverkets läge och koppling till kanalens sträckning
- Kraftverket som symbol för den nya teknikens betydelse

Användningsområden för befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom fabriksområdet får enligt detaljplanen användas för småskalig industri, lager, produktion och hantverk (J). Området får också användas för detaljhandel (H), med undantag för livsmedelsbutik. Restaurang får dock finnas. Kontorsverksamhet (K) är tillåtet i befintliga fabrikslokaler och för alla byggnader utom Häckleriet tillåts också verksamheter för tillfällig vistelse (O), så som vandrarhem eller hotell.

Ny bebyggelse

Kulturmiljöutredningen (Nyréns, 2013-10-08) pekar ut fem områden där ny bebyggelse kan prövas med utgångspunkt i områdets kärnvärden.



Karta ur kulturmiljöutredningen (Nyréns, 2013-10-08) som visar vilka byggnader som ska bevaras och i vilka områden det är möjligt att komplettera med ny bebyggelse.

- 1 Kanalen – yta mellan kanalen och järnvägen
- 2 Gamla fabriken – yta invid gamla järnvägen nordost om Gamla fabriken
- 3 Udden – yta på Fabriksområdets södra udde
- 4 Holmen – halvö på södra sidan Säveån
- 5 Vävarebacken – yta i kuperad terräng mellan Holmen och samhället

Utgångspunkter för utformning av ny bebyggelse

Enligt Kulturmiljöutredningen (Nyréns 2013-10-08) ges följande principer för ny bebyggelse inom området för att inte skada de värden som utgör riksintresset.

Skala och volym ska anpassas till de kulturhistoriska och topografiska förutsättningarna och inordnas i miljön på ett medvetet sätt. Kärnan av fabriksområdet, intill de byggnader som ligger på fabriksbolmen, är särskilt känslig för tillägg medan områden längre ut från kärnbebyggelsen är mindre känsligt. Det innebär att en högre exploatering kan prövas i norr mot järnvägen och mot den kraftiga bergväggen, under förutsättning att de nya byggnaderna underordnas sig berget i skala och uttryck. Samtidigt måste exploateringen vara lägre i de inre, känsligaste delarna av området. Längs Vävarevägen är det också möjligt att pröva högre exploatering då det ligger längre ifrån områdets kärna.

Alla de tillägg som görs inom planområdet ska på ett respektfullt sätt förhålla sig till samhället och övrig omgivning - såväl natur som kultur.

Takutformning med industriell karaktär
I delområdena vid Gamla fabriken, Tegelbacken och Tegelholmen ska taken på ny bebyggelse utformas med inspiration från den industriella karaktären i området (f_2). I huvudsak ska takutformningen knyta an till såg-tandstaket på fabriksbyggnaderna, framförallt Lilla fabriken, men viss variation kan tillåtas mellan de olika bebyggelsegrupperna. Gavelspetsar ska generellt placeras mot gatan.



Gestaltning av ny bebyggelse

Den nya arkitekturen ska vara samtida och återhållsam med ett behärskat materialval för att tydligt koppla samman med befintlig bebyggelse, men samtidigt tillföra en ny årsring i området. Materialen ska vara robusta och ha tydlig anknytning till platsen. Byggnadsvolymer ska vara rena och enkla med transparenta tillägg så som balkonger och räcken. Takutformningen på ny bebyggelse ska utformas med inspiration från den industriella karaktären på befintlig bebyggelse.

Bebyggelsens utformning regleras i plankartan genom bestämmelser som begränsar dess placering, omfattning (e_1 och e_2) och maxhöjder. Utformningen av ny bebyggelse styrs även vad gäller begränsningar av tillåtna takvinklar, byggnadstyper och fasadmaterial (f_1 , f_2 och f_3).

För att ytterligare beskriva utformningen av tillkommande bebyggelse har ett gestaltungsprogram, daterat 2016-09-13, tagits fram. Det syftar till att skapa en vacker och trivsamt arkitektur som tillför en ny årsring och samtidigt visar stor hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård.

Ny bostadsbebyggelse

Bebyggelsen norr om intagskanalen till vattenkraftverket, **Garngården** ligger på tidigare bebyggd mark som idag står öde och upplevs som otrygg. Byggnaden ligger centralt i området och blir en länk mellan stationen och Gamla fabriken genom sin riktning och placering. Husen bidrar till att orienterbarheten samt tryggheten ökar till och från stationen. Huset bildar en skyddande barriär mot järnvägsspåret och skapar en lugn bostadsgård mot kanalen i söderläge. Bebyggelsen avslutar fabriksområdet och ansluter till den industriella karaktären i material och uttryck. Den nya bebyggelsen omfattar bostäder (B) i sex plan varav de understa våningsplanerna även innehåller parkering (P_1). Bostäderna placeras närmast kanalen och parkeringen upptar även ytan norr om bostadshuset. Närheten till järnvägen påverkar husens utformning och placering (m_1). Bland annat ska utrymningsvägar ska veta mot kanalen (m_2). Byggnaden ges ett stadsmässigt uttryck utan synliga socklar och med små taksprång. Byggnaden får en enkel form och stram volym. För att gestaltungsprogrammässigt koppla byggnaden till omgivande bebyggelse uppförs huset i tegel (f_1).

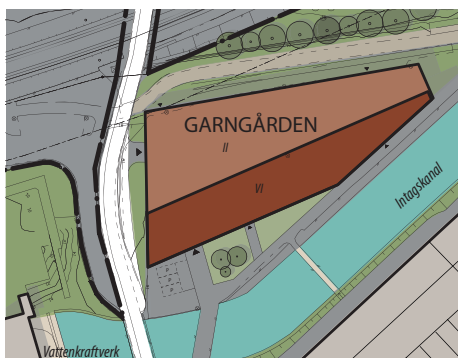


Illustration över ny bebyggelse på delområdet Garngården.

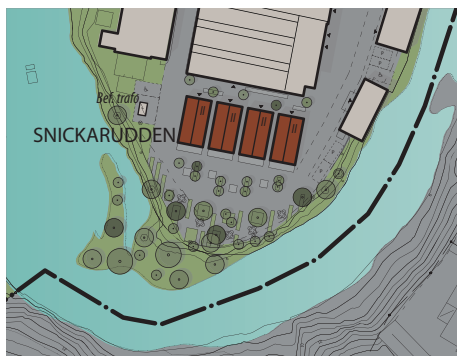


Illustration över ny bebyggelse på delområdet Snickarudden.



Illustration över ny bebyggelse på delområdet vid Lyktorna.

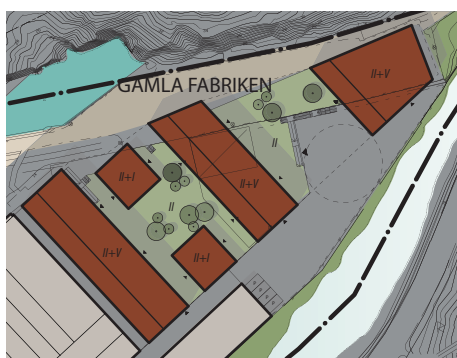


Illustration över ny bebyggelse på delområdet Gamla fabriken.

På **Snickarudden**, strax söder om Lilla Fabriken, ges plats för fyra mindre fristående bostadsenheter (f_3) i två plan. Bostäderna (B) bidrar till att öka upplevelsen av trygghet i området mellan Sävån och William Gibsons väg. Bebyggelsen utgör en fortsättning på den befintliga täta strukturen som ömsom öppnar upp sig, ömsom sluter sig och tar i anspråk mark som sedan tidigare är hårdgjord. Husen placeras tätt inpå Lilla Fabrikens södra fasad och mellan nytt och gammalt skapas ett intimt entrétorg. Bostäderna utformas som ateljéhus i två våningar och utgår ifrån en traditionell byggnadsform med brant sadeltak (40-45 graders taklutning) och stram stil. Byggnadsvolymen landar rakt ner i marken och saknar sockel. Huskropparna stänger sig mot varandra och öppnar upp sig på gavlarna med större fönsterpartier. Byggnaderna ges en stadsmässig karaktär utan privata uteplatser. På husens södervända baksida föreslås dock en mindre privat träbrygga utan staket, för att skapa en liten buffert mellan det privata och det offentliga. Husen förses även med en indragen balkong som är helt privat. Söder om de nya husen bildas en större publik plats som kommer att vara en viktig del i promenadstråket runt Lilla fabriksområdet.

Inom fabriksområdet föreslås små ”**lykthus**” som ger ljus i mörkret och bidrar till en mer levande och trygg miljö samt ökad orienterbarhet till och från stationen. Lyktorna är ett tillägg i den historiska kärnan. De underordnar sig och förstärker befintliga värden och karaktär samtidigt som de är nyskapande i sitt uttryck och blir symboler för den framtida industriholmen. Lyktorna kan tillkomma när fjärrvärmepannan avvecklas (a_1) från platsen och kan innehålla olika verksamhetslokaler, butiker, kontor eller bostäder (BJHKO). Byggnadernas fria placering i den offentliga miljön gör att verksamheterna inne i Lyktorna kan tillåtas att växa ut efter årstid och behov.

På Fabriksholmen har den befintliga bebyggelsen hög känslighet och de nya tillskotten har begränsad storlek. Ytan i norra delen, den **Gamla fabriken** tål en högre exploatering, med industriell rytm, samtidigt som öppenheten mellan bergsväggen och Sävån tillvaratas. Bebyggelsen ersätter tillbyggnaden från 1970-talet som rivs. Gångstråket förlängs utmed Sävån och avslutas med en trappa som förbinder staket med det övre stråket vidare mot sjön Aspen. De fem huskropparna med bostäder (B) placeras tvärrädda, med gavlarna mot Sävån, vilket öppnar upp för luftighet och ljus. Kvarteret vilar på ett parkeringsdäck (P_1) som i uttryck utgör en fortsättning på den befintliga stenvallen. Bostadsgårdarna mellan husen byggs ovan parkeringsdäcken och kompletteras med mindre gårdshus för att skapa en intimare bostadsgård. Fasadmateriel utgörs av tegel (f_1) för att knyta an till omkringliggande bebyggelse. Målsättningen är att den nya kompletterande bebyggelsen skall ges så hög arkitektonisk omsorg att den beundras om 100 år. Takens gestaltning och formuttryck bör ta inspiration från intilliggande sågtandstak (f_2). Taklutningen ska vara mellan 20-45 grader. Marknivån utmed Sävån ligger ca 5 meter lägre än marknivån norr om bebyggelsen. Höjdskillnaden tas upp i parkeringsgaraget och en trappa byggs för att möjliggöra kontakt mellan de två nivåerna.

Tegelbacken - På södra sidan av Sävån anger detaljplanen radhusbebyggelse (B) som knyter ihop Jonserefs samhälle med stationen och befolkar Vävarevägen för ökad aktivitet och trygghet. Den nya bebyggelsen förhåller sig till gatan tydligt genom att entréer och förträdgårdar vänder sig



Illustration över ny bebyggelse på delområdet vid Tegelbacken och Tegelholmen.

mot dit. Naturslänten (NATUR) ner mot Säveån bevaras som ett respektavstånd mot vattnet. Radhusen grupperas ihop med släpp emellan för att stärka kontakten mellan vägen och den värdefulla naturen.

De ca 25 radhusen på Tegelbacken kan uppföras i 2,5 våningar och bör ges ett stramt uttryck med en ren och enkel grundvolym. Taken bör utformas med sågtandstak (f_2) för att koppla samman bebyggelsen med fabriksområdet. Husens arkitektoniska uttryck och detaljer bör ha en industriell anknytning. Fasadmaterial bör utgöras av betong, sten eller tegel, med små förändringar i dörrmaterial, fönstersättning och färger. Nyanserna på fasadmaterialet har små variationer på de olika volymerna. Små skillnader i utformning skapar mer liv längs gatan och mindre monotont utseende. Radhusens höjdsättning ska ske i förhållande till anslutande gatas nivå, så att bebyggelsen följer Vävarevägens höjdsättning. Bebyggelsen tar främst i anspråk mark som sedan tidigare är hårdgjord mark, men även delar av befintlig natur.

Längst ner vid Vävarevägens slut på Tegelholmen ligger tre mindre flerbostadshus (B) (stadsvillor) om 3,5 våningar och av stadsmässig karaktär. Högsta nockhöjd som tillåts på platsen är 17,0 meter från anslutande gatunivå. Taklutningen bör vara mellan 35-50 grader och takutformningen bör inspireras av den industriella karaktären (f_2) i omgivningen. Med sina större volymer avslutar de Vävarevägen som sedan öppnar upp sig i fonden ned mot det vackra vattenkraftverket. Stadsvillorna följer det generella gestaltningskonceptet med stram utformning och små taksprång.

Friytor och rekreation

Planen säkerställer värdefull naturmark i anslutning till Säveån genom bestämmelser om allmän platsmark (NATUR). Vid Snickarudden ges också plats för en togyta som kan fungera som social samlingsplats i området och en liten del längst söder ut på udden är också här markerat som allmän plats (NATUR). Säveån och kanalen är utpekade som vattenområden (W_{1-5}) för att bevara natur och kulturmiljön där som kan ha dirketa kopplinga till rekreationen i området. Längs vattnet skapas även möjligheter för att promenera och röra sig fritt för att bevara tillgängligheten till vattenmiljön.

Området i sig har egentligen ganska begränsat med friyta eftersom strukturen bygger på den gamla täta fabriksmiljön som begränsas av vattnet, men miljön i sig tillför också höga rekreativvärden. Planområdet ligger också nära viktiga målpunkter för rekreation så som Bokedalens naturreservat, reservatet Jonserefs strömmar och Humlebadet vid sjön Aspen.

Lekplats

Vid det nya delområdet vid Tegelholmen möjliggörs för en liten lekplats inom kvartersmark (n_1). Lekplatsen är tänkt att knyta an till naturen och i huvudsak vara tillgänglig för de barn som bor inom området.

Tillgänglighet

Tillgänglighet för funktionsnedsatta

Enligt 8 kap. PBL 1 § ska byggnader vara tillgänglig och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Enligt 8 kap. PBL 9 § ska personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt.

Tillgängligheten såväl till och från, som inom området ska hålla en hög nivå som uppnås genom bland annat tydliga fysiska och visuella kopplingar mellan olika delar, omsorgsfullt behandlande av nivåskillnader och olika markbeläggningar. Tillgänglighetsaspekter behandlas ytterligare i bygglovsskedet.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Områdets avstånd till Göteborg innebär att räddningstjänsten förväntas vara på plats och påbörja insats inom 10-20 minuter. Då insatstiden överstiger 10 minuter kan räddningstjänstens stegutrustning endast nyttjas vid utrymning av flerbostadshus i högst tre våningsplan. Detta innebär att ytterligare åtgärder krävs för att säkerställa utrymningsmöjligheterna i vissa byggnader inom området. Kraven preciseras i bygglovshandlingen.

Vattenkraftverket och marken närmast intagskanalen ska vara tillgänglig för kranbilar och fordon med BK1-klass. Intagskanalen töms på vatten vartannat till vart fjärde år för underhåll och inspektion.

Service

Planförslaget möjliggör för flera olika typer av verksamheter inom området. Dock ges inga direkta utrymmen för offentlig service så som skola och förskola. I och med planförslaget förväntas antalet barn öka i området, men bedömningen är att kapacitet för att ta emot dessa barn finns i Jonseredsskolan som nyligen är utbyggd. Vad gäller förskoleplatser bedöms det också finnas kapacitet inom befintlig verksamhet i Jonsered, men det kan kräva vissa omlokaliseringar vad gäller lokaler.

Trafik och parkering

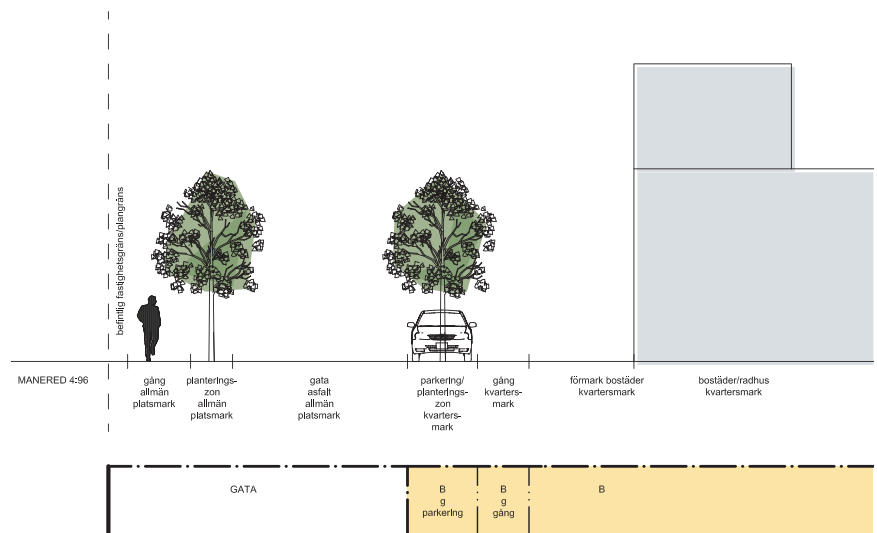
Gatunät

Inför planläggningen av Jonsereds fabriker och den separata detaljplanen för hotell i Bokedalen har en gemensam trafikutredning tagits fram (Sweco 2014-12-12). Fabriksområdet har idag en komplex trafiksituation med trånga sektioner, begränsande smala brokonstruktioner och enkelriktade partier. Utredningen visar att William Gibsons väg genom fabriksområdet behöver förändras något för att förenkla framkomligheten för trafik inom planområdet samt trafik till Jonsereds Herrgård och en planerad utbyggnad av hotell i Bokedalen. Den tillkommande trafiken till Bokedalen förväntas inte orsaka några större kapacitets- eller trafiksäkerhetsproblem men framkomligheten för stora fordon är idag begränsad genom fabriksområdet. Över kraftverksbron är framkomligheten idag begränsad med endast ett körfält och saknar separat gångväg. För att förbättra för gångtrafikanter bör vägen breddas mellan broarna och tillskapa en ny mötesficka då dagens mötesficka är undermålig. Planförslaget möjliggör en breddning mellan broarna då området för GATA utökas för att omfatta en mötesficka. Vid det södra hörnet av Gamla fabriken, där William Gibsons väg passerar emellan Porthuset och fabriksbyggnaden, är gaturummet smalt. Här kompletteras trafikmiljön med en spegel för att förbättra sikten samt refuger och en heldragen linje som leder ut biltrafik i en vidare kurva, vilket också förbättrar sikten. På bron över Sävån målas en mittlinje som separerar fordonsströmmarna och en del av bron, som inte tål trafikbelastning, stängs av för gång- och cykeltrafik. Fordonslängd bör begränsas till 16 meter för att kunna passera bron.

William Gibsons väg är i dagsläget en enskild väg och matar trafiken från Jonseredsvägen genom fabriksområdet till Jonsereds Herrgård, men i och med planförslaget blir gatan allmän plats och kommunen tar över huvudmannaskapet för den del av vägen som ingår i detaljplanen.

Fordonstrafik som rör sig från William Gibsons väg och bort till den nya bebyggelsen vid Gamla fabriken passerar en mycket smal sektion mellan muren vid Gamla fabriken och Häckleriet. Gatan behöver här utformas som gårdsgata där gående och cyklister ges företräde. Sträckan precis mellan husen är för smal för mötande trafik och här ges den ena riktningen företräde. Bostadshusens entréer ska också markeras med pollare för att förhindra att boende hamnar rakt ut i trafiken när de kommer ut genom dörren.

För att få plats med ny bebyggelse utmed Vävarevägen krävs att vägen flyttas, detta innebär att en mindre del av fastigheten Manered 4:96 behöver tas i anspråk då tomtmark överförs till gatemark (GATA). Parkeringsfickor för boende i radhusen placeras utmed vägen uppdelade med grönska emellan. Vävarevägen blir den huvudsakliga kopplingen från Jonsereds samhälle via gångbron mot stationsområdet vid järnvägen och kopplar även ihop Tegelholmen med fabriksområdet alldeles intill kraftverket.



Sektion på Vävarevägen, under sektionen visas avgränsningen (GATA) allmän plats och (B) bostäder.

Utmed Jonseredsvägen kommer trafiken att öka något. Gjord analys av olycksstatistik utmed Jonseredsvägen (Trafikutredning, Sweco 2014-12-12) visar inte på något anmärkningsvärt beträffande Jonseredsvägens utformning. Vid genomförande av detaljplanen kommer hastigheten på Jonseredsvägen förbi planområdet att behöva sänkas. Hastigheten planeras till 40 km/h.

Ytterligare ett par förslag till trafiksäkerhetshöjande åtgärder föreslås men separeras från planförslagets genomförande. Befintlig gångpassage vid busshållplatsen Jons väg uppgraderas till övergångsställe med skyltning och målning, väjningsplikten för trafik på anslutande Råhultsvägen byts ut mot stopplikt och en översyn av skyltning och målade hastighetssymbol på körbanan görs så att de blir samstämmiga.



Pendeltågsstationen i anslutning till planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Inom området ska möjligheterna att gå och cykla prioriteras. Vävarevägen får en separat gångbana utmed den västra sidan av vägen. Ett allmänt gång- och cykelstråk (GÅNG/CYKEL) pekas ut längs det gamla spårområdet och över järnvägsbron, vidare bort mot sjön Aspen. Inom fabriksolmen ska mängden biltrafik hållas nere i så stor utsträckning som möjligt och plats för gående och cyklister ska vara prioriterad.

Den trånga passagen från William Gibsons väg bort mot parkeringsgaraget och bostäderna vid Gamla fabriken blir till gårdsgata och biltrafiker får röra sig på gångtrafikater och cyklisters villkor.

Kollektivtrafik

Området är kollektivtrafiknära vad gäller buss och tåg, vilket är en av huvudanledningarna till att en utveckling föreslås på den här platsen. Kollektivförbindelserna till Göteborg och centrala Partille är mycket goda. Pendeltåget mellan Partille och Alingsås stannar på Jonseredes station, vilken är belägen i direkt anslutning till planområdet. Det tar 11 minuter till Göteborgs centralstation samt 30 minuter till Alingsås station.

Cirka 180 meter från planområdets södra del är närmsta busshållplats belägen. Busshållplatsen trafikeras av två olika busslinjer. Busslinje GUL Express går med kvartstrafik mot Torslanda och stannar i centrala Partille (12 min resväg) och centralstationen i Göteborg (27 min resväg). Busslinje 519 går med halvtimmes trafik via bland annat centrala Partille (13 min resväg), SKF och Gamlestadstorget mot Nils Ericsson terminalen (45 min resväg). Ingen utbyggnad av befintligt kollektivtrafiknät behövs för planområdet.

Parkering för cykel

Antalet cykelparkeringar ska uppfylla Partille kommuns parkeringstal. För småhus anges inget parkeringstal då det räknas med att de boende där parkerar sina cyklar på den egna tomten, i den omfattning de finner lämpligt.

För flerbostadshus anges antal cykelplatser för både boende och besökare i anslutning till entrén samt inomhus i förråd. Per 1000 m² ska det finnas 20 platser i förråd och 7 platser i anslutning till entréer.

Parkering för bil

Jonseredes fabriker ligger idag inom zon 3 enligt kommunens parkeringsnorm. Normen togs fram innan planerna fanns att utveckla området för bostäder. På grund av områdets närhet till pendeltågstationen bör området istället ingå i zon 1. I kommunens parkeringstal finns utrymme för att zonindelningen vid behov kan justeras i takt med att Partille växer. Zon 1 innebär att parkeringsnormen för småhus; boende och besökande uppgår till max 1,2 bilplatser/lägenhet. Flerbostadshus inom samma zon uppgår till max 12 bilplatser/1000m². Då parkeringsnormen är satta som ett max-tal och zon 2 ställer krav på 1,2 bilplatser/lägenhet och 8 bilplatser/1000m² för småhus resp. flerbostadshus bör siffran för flerbostadshusen kunna minskas till 8 bilplatser/1000m² eller färre. Verksamhetslokalerna har en p-norm på 8,5 bilplatser/ 1000 m² LOA inom zon 1.

Parkeringsutredning (Tengbom 2016-06-29) visar på att detaljplanen medger följande antal platser:

<i>PARKERING, enligt illustrationsplan</i>	<i>p-däck</i>	<i>gata</i>
<i>Gamla fabriken</i>	154	4
<i>Garngården</i>	113	3
<i>Fabriksholmen , entreområdet</i>		28
<i>Snickarudden</i>		6
<i>Tegelholmen , bostäder</i>		28
<i>Tegelbacken</i>		25
<i>SUMMA PARKERINGSPLATSER</i>	267	94
		<i>Totalt: 361</i>

För att kommunens parkeringsnorm ska uppfyllas krävs att parkeringsplatser samutnyttjas mellan bostäder och verksamheter.

Störningar

Buller

Trafiken på Västra Stambanan och Jonservedsvägen ger upphov till trafikbuller som påverkar de planerade bostäderna.

Idag har Husqvarna en anläggning för tester och demonstrationer av kaputrustning och diamantverktyg på ytan öster om Gamla fabriken. Testplatsen kommer att flyttas i och med förändringen inom fabriksområdet. Den nya testplatsen kommer att ligga inom fastigheten Manered 4:97 väster om planområdet.

Ungefär 200 m från planområdet ligger Atlas Copco Welltech AB som bland annat testkör kompressorer.

I norra delen av planområdet finns ett mindre vattenkraftverk som också medför bullerstörningar.

Trafikbuller

Detaljplanen är påbörjad efter januari 2015 vilket innebär att den nya trafikbullerförordningen från riksdagen, utfärdad 2015-04-09, gäller för detaljplanen.

Följande riktlinjer gäller för spårtrafik och vägar:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

- 1) 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad
- 2) 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till bostaden.

Om den ljudnivå som anges i 1) ändå överskrids bör

- 1) Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden
- 2) Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Om den ljudnivå på 70 dBA som anges i 2) ändå överskrids, bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06:00 och 22:00.

Bullerutredning (ÅF, 2016-08-31) anger att när hastigheten på Jonservedsvägen reduceras till 50 km/h öster om William Gibsons väg uppfylls ställda myndighetskrav. Kommunen har planerat att reducera hastigheten till 40 km/h, vilket ger ännu bättre förhållanden.

Maximal ljudnivå,
frifältsvärde.
 L_{Amax} dB(A)

75 <		
70 <	<=	75
65 <	<=	70
60 <	<=	65
	<=	60



Karta från bullerutredningen (ÅF 2016-08-30) som visar utbredningen av buller från spår- och vägtrafik vid planområdet.

Fasader och fönster kan utföras så att krav enligt Boverkets byggregler på inomhusljudnivåer från trafik klaras.

Externt industribuller

För industribuller gäller riktlinjer enligt Naturvårdverkets rapport ”Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller, rapport 6538”, daterad april 2015. Nedan visas ett utdrag gällande ny bostadsbebyggelse:

Tabell 1. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A*	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.			
Zon B	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.			
Zon C Bostadsbyggnader	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA
bör inte accepteras.			

Anm. Partille kommun har ändrad tidsindelning jämfört med nationellt råd. I Partille kommuns krav är gränsen mellan natt och dag kl 07:00 istället för 06:00.

*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 2.

Partille kommun tillämpar krav motsvarande zon B inom det aktuella området. Utöver dessa krav gäller även följande för frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

- Maximala ljudnivåer ($L_{Fmax} > 55$ dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser bedömningen i första hand den ljuddämpade sidan.

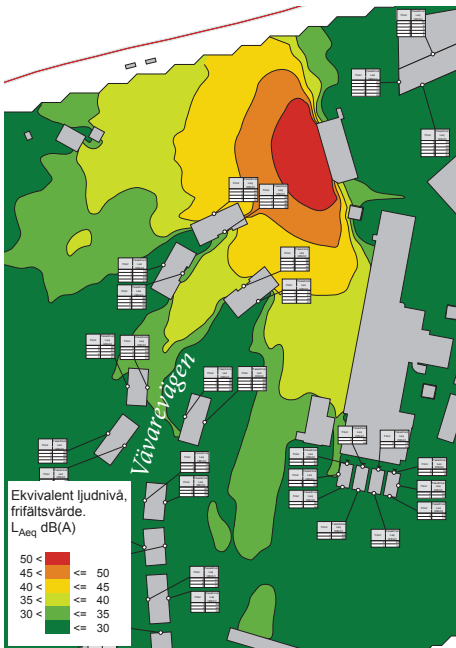
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydlig tonkomponent, bör värden i tabellen sänkas med 5 dBA.

- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.

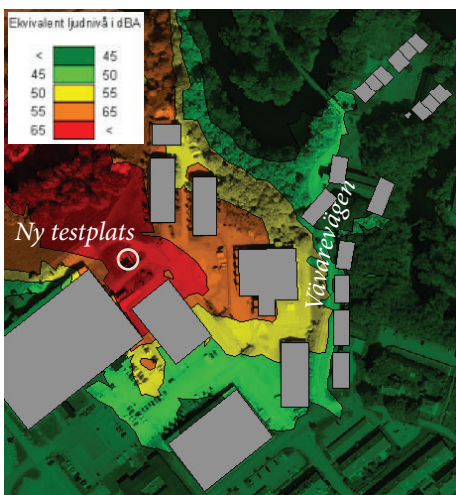
I zon B bör bostadsbyggnader ha en ljuddämpad sida där ljudnivåerna uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden. Tabellen nedan visar vilka värden som gäller för ljuddämpad sida:

Tabell 2. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
Ljuddämpad sida	45 dBA	45 dBA	40 dBA



Karta över bullerutbredning från vattenkraftverket.



Karta över bullerutbredning från Husqvarnas nya testplats med avskärmning.

Genom att placera det nordöstra flerbostadshuset på Tegelholmen vinkelrätt mot vattenkraftverket skärmas det av från bullret orsakat av turbinerna. Resterande ny bostadsbebyggelse inom planområdet påverkas inte i betydande utsträckning av bullret från kraftverket enligt bullerutredningen.

Buller från Husqvarnas verksamhet kommer, enligt bullerutredningen (ÅF 2016-08-31, bilaga 6), inte medföra några överskridanden då verksamheten flyttas till det nya läget, utanför planområdet. Detta förutsätter att i utredningen föreskriven avskärmning av testplatsen uppförs.

Enligt bullerutredningen (ÅF 2016-08-31) testköras kompressorer hos Atlas Copco Welltech AB sällan och i korta intervaller. Påverkan från testkörningen bedöms inte ha någon betydande påverkan på planområdet då avståndet är relativt långt, arbetstiderna begränsade och ljudnivån jämförbar med en förbipasserande buss eller lastbil.

Vibrationer

Det har i tidigare utredningar konstaterats att det fanns risk för att vibrationer och stomljud från järnvägen kan komma överskrida gällande riktvärden. Det krävs en utredning för att avgöra hur byggnader ska utföras och grundläggas samt eventuellt stomljudisolerar för att klara gällande riktvärden. Detta bedöms möjligt att hantera och kan studeras ytterligare i samband med projektering av ny bebyggelse.

Ett aktivt val av byggnadsstomme, grundläggning, hushöjd och eventuell stomljudsisolering av husen innebär att myndighetskrav rörande vibrationer och stömljud kan klaras vid detaljprojektering. Detta kan dock innebära krav på spetsburna pålar, betongstomme och betongbjälklag med spännvidd under ca 8 meter. Underlaget är dock inte tillräckligt för att specificera vilka åtgärder som krävs i dagsläget.

Lukt

I Gamla fabriken har ett bryggeri nyligen flyttat in. Detta förväntas inte orsaka luktproblem som påverkar de boende inom och utanför planområdet.

Risker och säkerhet

Farligt gods

Västra stambanan är en av Sveriges hårdast trafikerade järnvägar och stora mängder farligt gods transporteras på spåren.

En riskutredning (COWI september 2016 samt kompletterande PM med avseende på förändrad placering av bostäder inom området Garngården, 2015-03-02) har tagits fram för området med syftet att undersöka om olycksriskerna avseende farligt gods är acceptabla med den utformning och användning som anges i detaljplanen. Riskutredningen anger följande:

Förslag på skyddsåtgärder för respektive delområde baseras på de beräkningar som gjorts i riskutredningen. Med utgångspunkt i förslagen har planbestämmelser tagits fram för att säkerställa en minimerad risk inom området. Riskerna hanteras i detaljplanen genom begränsning av placering och användning av byggnader samt bestämmelser som påverkar utformningen av vissa byggnader (m_1 , m_2 och m_3).

Gamla Fabriken

Området skyddas av att järnvägen går in i en tunnel. Mellan öppet spår och närmsta nybyggnad är det ca 60 meter. Att använda området för bostäder i den omfattning som planeras bedöms vara möjligt. Följande skydd bör dock beaktas:

- På första radens hus (mot järnvägen i norr) skall inga balkonger finnas som vetter mot järnvägen (m_3).
- Friskluftintag bör inte finnas på fasad som vetter mot järnvägen (m_3).

Garngården

Planering av ytparkering och P-hus följer generellt de riktlinjer som tillämpas då ytparkering hamnar på ca 25 meter och P-huset hamnar på längre avstånd än 30 meter ifrån järnvägen. Bostäderna hamnar som närmast ca 40 meter ifrån spår men avståndet ökar till ca 60 meter i den andra delen av byggnaden. Utifrån beräknad risknivå är det möjligt att genomföra etableringen om skyddsåtgärder genomförs.

P-huset:

- Fasader mot järnvägen skall utformas i obrännbart material (m_4).

Bostäder:

- Fasad mot järnvägen skall vara i obrännbart material och fönster (med alla ingående komponenter) ska vara motsvarande klass E 30. För att klassning formellt skall uppfyllas kan dessa fönster ej vara öppningsbara.

I det här fallet bedöms det dock möjligt att tillåta öppningsbara fönster (möjlighet till vädring) då vår bedömning är att dessa fönster mest troligt kommer vara stängda med tanke på bullersituationen.

- Det ska finnas minst en utrymningsväg som inte vetter mot järnvägen (m_1).

- Balkonger och uteplatser ska inte finnas på sida som vetter mot järnvägen (m_1).

- Friskluftsintag bör inte finnas på fasad som vetter mot järnvägen (m_1).

Tegelholmen/Tegelbacken

Placeringen av bostäderna följer generellt riktlinjer som tillämpas och nya byggnader hamnar som närmast ca 80 meter ifrån järnvägen.

- Friskluftintag bör inte finnas på fasad som vetter mot järnvägen (m_2).

Torget - Lyktorna

Placeringar av bostäder följer riktlinjer som tillämpas för bostäder och handel. Inga krav på skydd bedöms vara motiverat med avseende på farligt gods.

Panncentral

Göteborg Energi har en panncentral i Lilla fabriken. Här gäller ett skyddsavstånd om 50 m till bostäder. För att byggnation av Lyktorna ska kunna genomföras måste panncentralen flyttas. Genomförandetiden för Lyktorna förskjuts i detaljplanen (a_1) tills gällande hyresavtal är avslutat och byggnationen är möjlig att genomföra.

Säkerhet vid vatten

Vattnet i kraftverkskanalen utgör en särskild fara och området vid kraftverkskanalen behöver förses med staket som har hög barnsäkerhet. Livräddningsutrustning och vägar upp ur vattnet måste också finnas.

Vid Sävås kajkanter är riskerna störst med strömt vatten och höga tvära kanter, utan möjlighet att ta sig upp. Där ska åtgärder genomföras för vattensäkerhet med ett särskilt fokus på barnperspektivet. Staket, livräddningsutrustning samt vägar upp ur vattnet ska finnas.

De planerade områdena Snickarudden och Tegelholmen är belägna i anslutning till Sävås naturliga strandkant. Här bör det finnas livräddningsutrustning i form av livbojar, hakar eller stegar. Vid mycket branta partier bör räcken sättas upp och eventuell väg upp ur vattnet anordnas för att undvika drunkningsolyckor där.

Åtgärderna regleras inte i detaljplanen utan säkerställs genom avtal med fastighetsägare och/eller exploatörer.



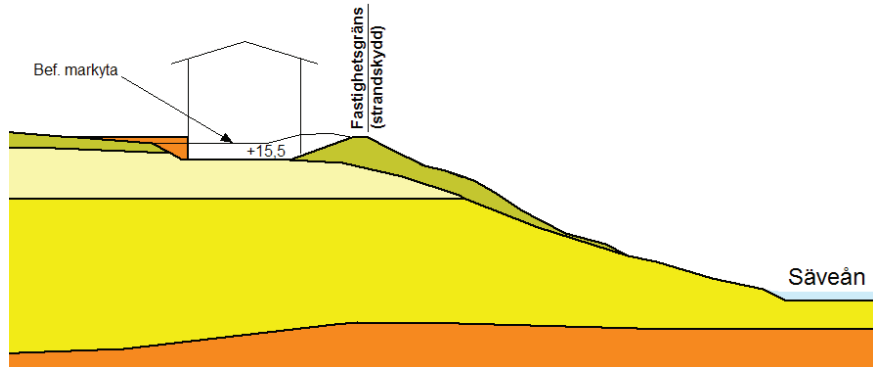
Området markerat med orange är den yta där släntkrönet behöver avlastas.

Grundläggning, stabilitet och erosionskydd

Stabilitetsåtgärder

Enligt den geotekniska utredningen (Golder 2016-06-30) uppfyller stabilitetsförhållandena för huvuddelen av de befintliga slänterna mot Sävås inom planområdet rekommenderad säkerhetsnivå. De planerade byggnaderna behöver pågrundläggas och kommer därmed inte utgöra något extra lasttillskott. Det innebär att stabilitetssituationen för detaljplanen generellt förblir densamma som för befintliga förhållanden.

Vid Tegelbacken är dock säkerhetsfaktorn mot brott något låg och stabilitetsförbättrande åtgärder erfordras. Släntkrönet vid Tegelbacken avlastas (b1) i de delar som krävs för att klara tillåten bebyggelse. I kartan redovisas ungefärlig omfattning av markområdet inom vilket det erfordras avlastning ner till nivån +15,5 (dvs. nettobelastningen på nivån +15,5 är 0 kPa). Omfattningen av erforderlig avlastning varierar mellan ca 1-2,5 m.



Utdrag ur den geotekniska utredningen (Golder 2016-06-30) som visar en principsektion för avlastning av slänten vid delområdet Tegelbacken.

Vid schaktarbeten under byggnation kan extra åtgärder i form av spont erfordras. Schaktarbeten och utfyllnader ska ske med hänsyn till risken för stabilitetsbrott. Schaktslänter och sponter skall anpassas efter jordlagrens uppbyggnad och hållfasthet, samt med beaktande av förekommande belastningar och pågående trafik intill schakt. Med hänsyn till stabilitetsförhållandena mot Säveån får inga temporära upplag utföras utan föregående stabilitetskontroller.

Erosionsskydd

Den naturliga erosionsaktiviteten längs Säveån är enligt utredningen (Golder 2016-06-30) generellt så låg att den inte utgör något skäl till vidtagande av erosionsskyddande åtgärder inom planområdet, med undantag för ett begränsat strandavsnitt på Tegelholmen. Mittemot kraftverkets utlopp, strax nedströms bron, har en yttlig erosionskada observerats vid strandkanten. Skadan har inträffat i direkt anslutning till där befintligt erosionsskydd kring bron avslutas och bedöms bero på utloppet från kraftverket.

För att säkerställa Tegelholmens strand mot framtida ytterligare erosion ska utbredningen på befintligt erosionsskydd vid bron förlängas förbi det aktuella strandavsnittet. Erosionsskydd föreslås utföras med minst ca 0,5-1 m natursten i fraktionen 50-300 mm ($d_{50} > 200$). De aktuella sträckorna för utförandet av erosionsskydd (1 och 2) är ca 25+50 m och den totala omfattningen bedöms till ca 450 m² (dvs. ca 400 m³). Ingreppet är anmälningspliktigt till tillsynsmyndighet.

Utläggandet av erosionsskyddet kommer medföra viss grumling av vattnet under arbetsskedet. Arbetet kommer utföras från land och för att minska grumlingen och sedimentering av partiklar ska geotextilskärmar/siltgardiner användas, vilket medför att grumlingen bedöms bli kortvarig och mycket begränsad. Grumlande arbeten i vatten ska utföras under en period som är mindre känslig för bottenlevande organismer och fisk.

Markföroreningar

Föroreningar har påträffats inom planområdet (Golder 2005-06-17). Då pålning kan komma att medföra att förorenade jordlager pressas ner till



Karta som visar kompletterande erosionsskydd.

eventuellt grundvattenförande lager måste förorenade massor saneras innan byggnationen blir aktuell. Marken måste även saneras för att klara Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKN). Sanering ska ske med hänsyn till Säveån och dess djur- och naturvärden.

Detaljplanen ges en administrativ bestämmelse som reglerar att startbesked inte får ges innan markföroreningar sanerats enligt riktlinjer för känslig markanvändning för områden med t ex bostäder respektive mindre känslig användning för områden med t ex gator, kontor och industri.

Översvämning från Säveån

En översvämningsskartering (Norconsult 2015-03-22) har tagits fram med syfte att beräkna och kartera vattenstånd för att säkerställa lägsta nivå på bjälklag för ny bebyggelse samt nivåer för gator och broar över ån.

Flödena har beräknats utifrån 100- och 200-årsflöde samt beräknat högsta flöde. Stationärt strömningstillstånd antogs råda i vattendraget. Modellen omfattar inte intagskanalen till kraftverket. För intagskanalen till kraftverket har nivåer bedömts utifrån information från kraftverket.

Vid drift av kraftverkets samtliga aggregat uppstår betydande fallförluster i kanalen. Om kraftverket stoppas används istället utskovet för att tappa vatten från kanalen, utskovens kapacitet motsvarar i stort aggregatens drivvattenföring. Avstängningen till kanalen kan också användas för att minska eller stoppa inflödet i kanalen. Extremt höga vattenstånd i Aspen bedöms på grundval av dessa faktorer inte påverka nivåerna vid området vid Garngården.



Områdets påverkan vid 100-årsflöde visas med grön markering och påverkan vid 200-årsflöde med blå markering.

Ny bebyggelse planeras efter nivåer för att klara en eventuell översvämning och samtliga bostäder har en alternativ evakueringsväg att använda om en högvattensituation skulle uppstå. Bostäderna på Tegelholmen och Tegelbacken påverkas inte av eventuella översvämningar och klarar en evakuering via Vävarevägen. Bostäderna vid Gamla fabriken kan ta sig

från området norr ut via bron över kanalen och järnvägsspåren. Bostäderna på Snickarudden kan evakueras via befintlig gångväg på Lilla fabriken västra sida, vilken ligger högre än beräknat högsta flöde.

För att skydda området från en eventuell översvämning samt säkerställa en evakuering från bostäderna förses plankartan med planbestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv (v_1) för ny bostadsbebyggelse på Snickarudden.

Dagvattnet inom området kommer att fördröjas genom magasin för att reducera konsekvenserna av en översvämning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya husen ska anslutas till det kommunala VA-systemet som behöver byggas ut och byggas om i delar av området. Bland annat behöver den befintliga pumpstationen inom området, som är belägen strax söder om kraftverket, bytas ut för att klara den tillkommande bebyggelsen. Placeringen som sådan är dock bra ur ett tekniskt perspektiv. Den nya stationen planeras på ett något större avstånd ifrån Sävån, för att minska risken för åverkan på naturen som minimeras ytterligare genom att ersätta en omodern anläggning mot en ny modern station. Stationen ska pumpa hela områdets spillvatten från dess lågpunkt västerut ut och vidare bort mot en större kommunal uppsamlingsledning. Nya såväl som befintliga avloppsledningar från de blivande och befintliga husen planeras kunna leda spillvatten med självfall ner till pumpstationen. Pumpstationen markeras på plankartan med bestämmelsen E₂.

Kommunens färskvattenledningar som redan idag försörjer områdets befintliga byggnader bedöms kunna läggas om där nya hus kommer i konflikt med befintliga ledningar. Kapacitet för att försörja samtliga planerade hus med färskvatten finns.

Dagvatten

I dagvattenutredningen (Tyréns 2014-10-28) konstateras att det inte blir någon markant förändring i dagvattenflöde ifrån området efter planens genomförande. Hanteringen av dagvatten bör främst fokusera på vattenkvaliteten och reningen av vattnet innan det släpps ut i Sävån. Därför är det viktigt att få till en bra fördröjning och rening av dagvattnet innan det når Sävån som slutlig recipient.

Aktuellt planområdet avvattnas redan idag till recipienten Sävån och med den planerade exploateringen kan en förbättrad dagvattenkvalité uppnås då särskilda krav på rening och fördröjning ställs från kommunens sida. Vid extrema regn och dagvattenflöden finns goda förutsättningar för yttlig avrinning till recipienten i de fall då inte fördröjningsåtgärder eller ledningsnät ger tillräcklig kapacitet. Med gällande förutsättningar och föreslagna åtgärder görs bedömningen att ingen nämnvärd påverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen borde föreligga.

Åtgärder och val som förbättrar dagvattenkvalitén:

- Förorenad mark, översta jordlagret schaktas bort för att möjliggöra infiltration.
- Fördröjningsmetod, dagvatten som fördröjs i infiltrationsstråk.

- Oljeavskiljning, för parkeringsplatser med fler än 30 p-platser.

El

Utbyggnad av planförslaget kräver en ny transformatorstation vid Vävarevägen. De två befintliga stationerna, en på Snickarudden och en i Gamla fabriken, behövs och bedöms kunna finnas kvar i befintliga lägen även efter utbyggnad av området. Vid placering av de nya husen har hänsyn tagits till elnätägarens framkomlighet för reparation, underhåll och byte av transformator. Stationerna markeras i plankartan med beteckningen E₃. På ett flertal ställen, framförallt vid Tegelbacken, krävs omläggning av både hög- och lågspänningsledningar. Var de nya ledningarnas exakta placeringar blir och om befintliga ledningarna kan ligga kvar behöver utredas vidare efter samrådsskedet tillsammans med elnätägaren.

Fiber och tele

Den nya bebyggelsen kan kopplas till befintliga nät för telefoni och IT.

Värme

Fjärrvärmenätet finns utbyggt inom området och försörjer de befintliga byggnaderna. Det krävs en omläggning av fjärrvärmeledningarna vid Tegelbacken då gatan flyttas och nya byggnader tillkommer. Fjärrvärmenätet kan byggas ut och försörja ytterligare hushåll om kapaciteten är tillräckligt god. Ett alternativ till fjärrvärme kan vara bergvärme som behöver utredas vidare om det blir aktuellt. Inom området finns en panncentral som producerar fjärrvärme genom eldnings med naturgas. Efter som kommande bostadsbebyggelse vid Lyktorna planeras på ett relativt kort avstånd från befintlig panncentral ges dessa byggrätter en fördröjd genomförandetid (a_1) som börja löpa först efter att panncentralens hyresavtal gått ut och den tagits ur bruk. Det behöver också utredas vidare om befintliga gasledningar kan ligga kvar i samma läge eller om de behöver flyttas på till förmån för nya byggnader.

Avfall

Avfallshantering för befintliga verksamheter och tillkommande bostadsbebyggelse sker genom gemensamma anläggningar på kvartersmark. Framkomlighet samt vändmöjligheter för renhållningsfordon på kommunala gator och kvartersgator finns i stora delar av området. Avfallshanteringen måste placeras i anläggningar där renhållningsfordon kommer åt och det är därför av stor vikt att all avfallshantering studeras och redovisas mer specifikt i bygglovsprocessen.

Jonsered har en återvinningsstation som ligger ca 200 meter söder om fabriksområdet.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Partille kommun är huvudman för allmän platsmark 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.

För gator och platser inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas sammanfattningsvis enligt följande:

<i>Ansvarig</i>	<i>Anläggningar utanför planområdet</i>
Partille kommun	Åtgärder i gatunätet: <ul style="list-style-type: none">• Vidta erforderliga åtgärder i syfte att sänka hastigheten på Jonseredsvägen förbi fabriksområdet till 50 km/h alt. 40 km/h• Små åtgärder på Jonseredsvägen i centrala Jonsered i enlighet med trafikutredningen för höjd säkerhet.
Partille kommun (VA-kollektivet)	Eventuell ombyggnad av det allmänna VA-nätet
Partille Energi Nät AB	Eventuell ombyggnad av elnätet
Skanova	Eventuell ombyggnad av fiber- och telenätet
Partille Energi AB	Eventuell ombyggnad av fjärrvärmenätet

<i>Ansvarig</i>	<i>Anläggningar inom planområdet</i>
Partille kommun	Utbyggnad av allmän platsmark. Bl.a. Vävarevägen, William Gibsons Väg och gc-väg.
Exploatörerna	Bostäder, lokaler, kvartersgator samt parkeringsanläggningar mm på kvartersmark enligt detaljplanen och dess utredningar.
Exploatörerna	Vatten- och avloppsserviser från förbindelsepunkt samt dagvattenhantering på kvartersmark.
Partille Energi Nät AB	Elnät, bl.a. en ny transformator samt ny- och omläggning av elledningar.
Skanova	Om- och utbyggnad av fiber- och telenätet.
Partille Energi AB	Om- och utbyggnad av fjärrvärme- och gasledning samt hantering av panncentralens framtid.

Avtal

Mellan Exploatörerna och Partille kommun finns idag ett samverkansavtal som bland annat reglerar hur planarbetet ska genomföras. Innan kommunfullmäktige antar förslag till detaljplan, ska exploateringsavtal träffas mellan parterna. Exploateringsavtalet ska bl.a. reglera marköverlåtelser, ansvar och utförande av exploateringsåtgärder inom kvarters- och allmän platsmark samt ersättningar och exploateringsbidrag. Det förut-

sätts att åtgärder berörande kommunaltekniska anläggningar föranledda av projektet bekostas helt eller delvis av exploitören.

Hyreskontraktet avseende panncentralen behöver sägas upp för att bostäderna inom användningen BJHKO (Lyktorna) ska kunna byggas när den separata genomförandetiden börjat löpa. Kan panncentralens ägare visa på att risken från anläggningen kan minskas till godkända säkerhetsnivåer, genom åtgärder som bekostas av ägaren, bör panncentralen kunna finnas kvar även efter att genomförandetiden börjat löpa för lyktorna.

Kommunen avser att träffa överenskommelse med vägsamfällighetsföreningen som bl a förvaltar de delar av William Gibsons Väg som föreslås bli allmän plats GATA. Överenskommelsen ska syfta till att kommunen tar över föreningens ansvar som huvudman för denna delsträcka.

Vidare avser kommunen att träffa överenskommelse om inlösen av allmän platsmark med övriga berörda fastighetsägare, bl.a. ägaren av angränsande industriområde vars fastighet berörs av ombyggnaden av Väwarevägen. Kommunen och/eller exploitörerna måste dessutom komma överens med samma ägare och dess hyresgäst om att bygga ut en bullerskärm i direkt anslutning till en ny utomhustestplats som ska uppföras i angränsande industriområde.

Tillstånd

Befintligt erosionsskydd på motstående sida av Sävån mot kraftverkets utlopp, strax nedströms bron, behöver förlängas då det skett en ytlig erosionsskada där. Den totala omfattningen bedöms till ca 450 m² (dvs. ca 400 m³). Ingreppet understiger 500 m² och är därmed enbart anmälningspliktigt till tillsynsmyndigheten.

Tidplan

Nu inleds samrådsskedet där sakägare, myndigheter och andra berörda har möjlighet att ta del av det redovisade planförslaget och komma med eventuella synpunkter. Därefter kommer inkomna synpunkter att sammanställas i en samrådsredogörelse. Resultatet av detta ställningstagande skapar ett underlag till Kommunstyrelsens arbetsutskott för beslut om granskning.

<i>Beslut om samråd</i>	September 2016
<i>Samråd</i>	Oktober 2016
<i>Beslut om granskning</i>	Januari 2017
<i>Granskning</i>	Februari 2017
<i>Antagande</i>	Juni 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. För byggrätterna vid Lyktorna gäller fördröjd genomförandetid enligt administrativ bestämmelse a₁. Där gäller genomförandetiden 10 år från angivet datum.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om planförslaget inte genomförs kommer inga ytterligare byggnader att uppföras i området vilket, innebär att landskapsbild och nyttjandegrad kommer att vara relativt oförändrade gentemot dagsläget. Detta innebär även att den unika miljön och den värdefulla kulturmiljön inte kommer att förändras nämnvärt på kort sikt.

Stambanan kan på sikt komma att byggas ut till fyra spår vilket skulle innebära en breddning av spårområdet och ökad störning till följd av en ökad trafikbelastning. Kapacitetsutnyttjandet på stambanan är idag högt, varför en målbild fram till 2035 tagits fram för Västra Götalandsregionens kollektivtrafik (Västra Götalandsregionens Kollektivtrafiksekretariat 2013). Om utvecklingen följer denna målbild kommer det innebära stora investeringar på sträckan Allingsås-Göteborg där dubbelspår skall anläggas mellan Göteborg och Partille samt senare mellan Partille och Lerum.

Om planförslaget inte genomförs antal boende och nyttjande av fabriksområdet vara relativt oförändrat. Då pendeltågsstoppet vid Jonsered inte är särskilt välutnyttjat i dagsläget finns det en viss risk att det dras in på sikt om inte underlaget ökar. Det skulle medföra att Partille blir närmsta station. Om så blir fallet kommer samhällets kommunikationer försämraras. Det kommer även leda till att mindre människor rör sig genom planområdet. Även om inga bindande beslut kring detta är fattade innebär den antagna målbilden för regionen (Västra Götalandsregionens Kollektivtrafiksekretariat 2013) att så kallad ”skipstop” kan komma att tillämpas mellan Alingsås-Göteborg till dess att dubbelspår etablerats. Detta skulle innebära att större stationer får fler avgångar medan mindre stationer (som Jonsered) får färre. Det är därför mer troligt att den låga nyttjandegraden medför minskad mängd avgångar snarare än total indragning av trafiken från Jonsereds station.

Fabriksområdets byggnader är i behov av relativt omfattande renoveringar. Detta saknas i dagsläget ekonomiska resurser till, vilket på sikt leder till att de förfaller om inte ytterligare medel tillförs. I området finns också förorenade jordlager varför saneringsåtgärder kan komma att krävas för att förbättra markkvalitet och förhindra spridning av miljögifter. Även detta är en kostnad som saknas ekonomiska medel för nuläget. Detta innebär att läckage kan ske till närliggande områden med höga naturvärden.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Partille kommun har genomfört en behovsbedömning enligt 4 kap 34 § PBL och 6 kap 11§ i MB för att avgöra om aktuell detaljplan, kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen bedöms ha en sådan påverkan eller omfattning att en miljökonsekvensbeskrivning behövs. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Miljökonsekvensbeskrivning

En Miljökonsekvensbeskrivning (Trapezia 2016-06-22) har upprättats för detaljplanen. Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att identifiera

och utvärdera förväntade konsekvenser av ett genomförande enligt detaljplanen och ska ligga till grund för den fortsatta planeringen.

Området erbjuder en attraktiv boendemiljö med vackra omgivningar och goda kollektivförbindelser, samt rekreativsmöjligheter. Planområdet är känsligt då det innefattar såväl Natura 2000 område och naturreservat som riksintressen för natur, kultur och kommunikation. Därmed måste förslaget utformning och genomförande anpassas efter områdets värden för att kunna implementeras med minsta möjliga påverkan.

Flera av planförslaget miljökonsekvenser medför begränsningar på dess utformning där Sävåns värdefulla ekosystem och fabriksområdets kulturhistoriska kärnvärden utgör de viktigaste bevarandenaspekterna. För att minimal miljöpåverkan skall kunna säkerställas måste planerad bebyggelsens lokalisering och utformning anpassas till landskapet och den kulturhistoriskt viktiga industribbyggelsen genom planbestämmelser. Förutsatt att dessa bestämmelser följs bedöms förslaget vara möjligt att förena med bevarandet av den biologiska mångfalden och de skydd den erhåller i området i form av naturreservat, Natura 2000-område och riksintresse för naturvård.

Det går dock inte att helt eliminera effekter på den visuella upplevelsen av området som påverkar landskapsbild, kulturmiljö och områdets rekreativsvärden. Dessa effekter kan dock till viss mån minskas genom att begränsa höjden på byggnaderna och spara en vegetationszon närmast vattnet.

Till följd av områdets geologi kommer byggprocessen att kräva noggrann planering och genomföras med försiktighet, då lerlager av stor mäktighet tillsammans med förekomst av föroreningar ställer krav på hur stabilitetsförbättrande åtgärder genomförs. Då pålning kan komma att medföra att förorenade jordlager pressas ned till grundvattenförande lager måste förorenade massor saneras innan byggnation kan bli aktuell. Genomförande av de stabilitetsförbättrande åtgärderna är av stor vikt även för vattenmiljön i Sävån då det förekommer skredrisk inom området, vilket skulle kunna medföra att otillräckligt underarbete orsakar skred. Detta skulle i sin tur kunna förorena ån. Den sanering av förorenade jordlager som krävs för genomförandet av planförslaget bör därför ses som en positiv åtgärd som långsiktigt förhindrar spridning av föroreningar och bidrar till uppfyllandet av MKN (miljö kvalitetsnormer) för vatten.

Områdets geografiska placering i Sävåns dalgång medför, utöver särskilda geologiska förutsättningar, även en förhöjd översvämningsrisk samt erosion längs stränderna. Detta innebär att delar av planområdet förväntas drabbas av översvämnningar vid flöden motsvarande 100-årsregn eller högre. Risken för sådana översvämnningar kan dock minskas genom flödesreglerande åtgärder och dess skador kan minimeras genom att bebyggelsens utformning och placering anpassas.

Trafik är en faktor som är starkt kopplad till ett flertal andra aspekter såsom luftkvalitet, risk, buller och vibrationer. Störst inverkan har den spårbundna trafiken på Västra stambanan, då den tungt trafikerade järnvägen ger upphov till buller och vibrationer som påverkar planerad bebyggelse inom områdets norra delar. Dessutom medför transport av farligt gods på järnvägen en viss risk för personer som vistas i områdets norra delar, vilken dock till stor del kan elimineras genom specifika åtgärder såsom

anpassning av fasaders utformande, placering av luftintag, utrymningsvägar mm.

Även biltrafiken bidrar med en viss mängd buller, men det relativt stora avståndet till närmsta större väg (E20) medför att dess nuvarande inverkan på området som helhet är relativt begränsad. Den lokala påverkan som trafiken på Jonseredsvägen bidrar till i form av buller kommer att minska till följd av den planerade hastighetssänkningen öster om William Gibsons väg. Däremot utgör biltrafiken den primära källan till luftföroreningar där närliggande Jonseredsvägen kan förväntas vara en av de större källorna. Då biltrafik bidrar med både buller och luftföroreningar är det viktigt att förslaget utformas på ett sådant sätt att de boende har möjlighet att ersätta bilresor med kollektiva alternativ i så hög grad som möjligt, vilket det finns goda förutsättningar för då planområdet är beläget mycket nära Jonsreds pendeltågsstation. Förslaget bör även sträva efter att så få bilar som möjligt parkeras inom området då en hög biltäthet ökar belastningen och förändrar upplevelsen av området. Detta kan åstadkommas genom uppförande ett parkeringshus i områdets utkant.

En av de direkta effekterna av förslaget är att fler människor kommer att bo och vistas inom området. Detta medför en rad positiva konsekvenser såsom ökade ekonomiska och sociala resurser till samhället, vilket ger underlag för bättre service och bättre möjligheter att upprätthålla de goda kollektiva kommunikationsmöjligheterna inom området. Även om ökad befolkning är ett av de huvudsakliga målen med förslaget innebär det också potentiellt negativa konsekvenser till följd av den ökade nyttjandegraden av detta värdefulla och känsliga område. Det är därför viktigt att exploateringen genomförs på ett sådant sätt att inte värdefulla natur- och kulturmiljövärden urholkas genom slitage, samt att områdets karaktär bevaras. Detta innebär att invånarnas önskemål om god framkomlighet och fri sikt mot vattnet måste noga avvägas mot bevarande av vattendragets naturlighet genom t.ex. begränsad avverkning av strandnära vegetation.

Förutom effekter inom planområdet beaktas även potentiella kumulativa effekter längsmed Sävåns sträckning inom kommunen. Då uppförandet av en bro i centrala Partille förväntas medföra viss minskning av strandnära vegetation är det särskilt viktigt att minimera avverkning inom planområdet. Utöver minskad strandvegetation bedöms risk för bestående kumulativa effekter som liten. Planförslaget har även utvärderats mot nationella och lokala miljömål och bedöms inte motverka målens uppfyllelse, utan ligger snarare i linje med flera av målen.

Sammanfattningsvis har planförslaget potential att kunna genomföras med begränsad inverkan på områdets höga värden. Detta kräver dock stor försiktighet och anpassningar efter områdets unika förutsättningar. Förslagets genomförande bedöms medföra en rad positiva konsekvenser då ett ökat invånarantal sannolikt medför ökade ekonomiska och sociala resurser till samhället, vilket i sin tur innebär större underlag för ökad service och upprätthållande av kollektiva kommunikationsmöjligheter inom området. Dessutom skulle exploatering av området innebära sanering av förorenad mark och skapa bättre förutsättningar för underhåll av befintliga byggnader.

Naturmiljö

De miljökonsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför hänger framförallt samman med de stabiliseringsåtgärder längs Sävåån

som bedömts nödvändiga. I övrigt bedöms planen medföra små konsekvenser för miljön. Detaljplanens genomförande bedöms ge upphov till en miljöpåverkan på Sävveån. De geotekniska åtgärderna innefattar också utläggning av erosionsskydd i form av sten i Sävveåns södra strandkant ner till åbotten. Detta berör direkt Natura 2000-området vid Sävveån. Naturmiljön påverkas därvid påtagligt men påverkan bedöms i huvudsak vara temporär.

Mellan Sävveån och ny bebyggelse ska en ekologisk funktionell strandzon finnas inom de närmsta 20 metrarna från strandkant. Inom denna zon ska befintlig vegetation bevaras. Tidigare i anspråkstagen mark inom 20 meter från strandkant omfattas inte av kravet. Inom fabriksområdet norr om Sävveån tas mark i anspråk som redan varit exploaterad. Södra delen av udden ges användningen NATUR: Gränsen mot kvartersmark (JHKO) ligger mellan tidigare asfalterad mark och befintlig naturmark.

Söder om Sävveån (Tegelholmen och Tegelbacken) föreslås bebyggelse delvis inom 20 m från strandkant. På Tegelholmen har marken varit bebyggd med flera förrådsbyggnader förutom de två som står kvar där idag. Stora delar av marken på holmen är fortfarande belagd med asfalt och uppfyller inte förutsättningarna för att vara en ekologisk funktionell strandzon. Då förslaget innebär en flytt av Vävarevägen kommer även den marken att tas i anspråk för ny bebyggelse.

Planförslaget bedöms kunna genomföras med begränsade konsekvenser för naturmiljön, men ett ökat antal boende i området skulle kunna medföra vissa störningar för djur- och naturlivet genom saker som ökad ljudnivå och slitage. Sanering av föroreningar i samband med exploatering skulle dock ha positiva effekter på naturmiljön.

Strandskydd

Ny bebyggelse liksom tillhörande tomtmark placeras utanför gällande strandskyddsgräns. Strandskyddad mark utgörs av NATUR i detaljplanen med undantag för sträckan väster om Lilla fabriken som utgörs av kvartersmark som inte får byggas. Ingen dispens eller upphävande av strandskydd krävs således.

Landskapsbild

Bebyggelse som föreslås i enlighet med rekommendationerna i kulturmiljövärdsutredningen bedöms inte påverka landskapsbilden på ett negativt sätt. Området ska utvecklas så att kärnvärdena i den kulturhistoriska miljön inte påverkas. Hänsyn bör tas till naturmiljön utmed Sävveån och ny bebyggelse bör inte placeras för nära vattnet. Detaljplanen bedöms uppfylla dessa rekommendationer.

Kulturmiljö

Då området är klassat som riksintresse för kulturmiljövärden krävs att ny bebyggelse inte skadar riksintresset. Kulturmiljövärdsutredningen gör bedömningen att det är möjligt att riva tre kulturhistoriskt intressanta men perifert placerade byggnader. I kulturmiljöutredningen har dessa tre byggnader, som enskildheter bedömts som känsliga mot förändring, men i det övergripande sammanhanget bedöms de inte representera några kärnvärden i miljön. Bedömning är att förråden kan flyttas eller rivas utan att det innebär påtaglig skada på riksintresset.

Även den nordöstra delen av Gamla fabriken bedöms möjlig att riva då

den, i sen tid tillkomna, byggnaden har ett begränsat kulturhistoriskt intresse. Dock har befintlig stenmur ett högt bevarandevärde och ges rivningsförbud i detaljplanen.

Det välbevarade kärnområdet på Fabriksholmen - Jutefabriken, Snickeriet, Häckleriet i norr samt Porthuset och Nyegården längs ån – ska bevaras och påverkan på dess kulturvärden bedöms inte skadas då de säkerställs i detaljplanen. I de delarna är ambitionen att ta tillvara både exteriör och delar av interiör hög.

Ingen ny bebyggelse planeras inom de områden som bedöms ha hög känslighet enligt Kulturmiljöutredningen (Nyréns 2913-10-08), med undantag för två mindre byggnader inom de två mindre torgen på Fabriksholmen. Lyktorna, vars syfte är att ”ge ljus i mörkret och bidra med en mer levande och trygg miljö samt ökad orienterbarhet till och från stationen”. Dessa ”lykthus” innebär en konflikt mellan sociala aspekter och kulturmiljövärdet då de kan förväntas skapa trygghet och trivsel trots att de inkräktar på industriområdets värdekärna. Detta innebär att en avvägning mellan dessa två aspekter måste göras kring huruvida nyttan uppväger påverkan på kulturmiljön.

Förutsatt att exploateringen utformas så att inverkan på de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna blir acceptabel kommer exploateringen av området att medföra ökade intäkter. Detta medför att det kommer finnas mer ekonomiska resurser att satsa på upprustning och bevarande av kvarvarande byggnader och installationer.

Detaljplanen bedöms kunna genomföras med begränsad påverkan på kulturmiljöns kärnvärden.

Sociala konsekvenser

Jonsered är en liten och sammanhållen ort med stark gemenskap och närhet till natur, kollektivtrafik samt rekreation. Exploateringen gynnar hela orten i den bemärkelsen att tomrum fylls med nytt innehåll och fabriksområdets ensidiga funktion bryts. De nya bostäderna ligger i välvalda lägen som bidrar till en mer sammanhållen, levande och trygg ort.

Ökningen av andelen bostäder i förhållande till andelen arbetsplatser innebär att den idag relativt jämna fördelningen mellan dag- och nattbefolkning förändras och utpendlingen kommer att öka. Variationen av lägenheter, radhus och villor bland den tillkommande bebyggelsen möjliggör boende i olika skeden av livet. Det är positivt att det skapas fler bostadsrätter i kommunen, men samtidigt har exempelvis unga och låginkomsttagare svårt att slå sig in på en bostadsmarknad som enbart består av bostadsrätter och äganderätter. Planförslaget medger en bredd av tillåtna användningsområden i de gamla fabriksbyggnaderna, något som bidrar till flexibilitet för framtiden. Dock saknar förslaget bestämmelser som garanterar aktiva bottenvåningar, något som eftersträvas i förslaget.

Ett genomförande av förslaget innebär att nya mötesplatser tillkommer, särskilt i fabriksområdet. Mellan de två huvudbyggnaderna och de mindre stenlängorna skapas en ”entréplats”, som med en annan utformning skulle kunna få en tydligare social funktion där folk väljer att stanna upp. Korsningen där Vävarevägen och bron mot stationen möts kommer i och med planförslaget få en ny betydelse, både som knutpunkt och som

ingång till samhället. Förslaget möjliggör även en ny mötesplats mellan husen på Snickarudden och Sävåån.

Förslaget skapar goda förutsättningar för att den upplevda tillgängligheten och tryggheten inom och genom området ska öka. Detta gynnar såväl invånarna i dagens bostadsområden, som de som flyttar in i den nya bebyggelsen och passerar området på väg till pendeltågsstationen. Bostadsbebyggelsen bidrar till uppsikt över gångstråken och även om vissa stråk fortsatt kan upplevas otrygga med långa inaktiva fasader och trånga passager, är det möjligt att välja alternativa vägar genom området tack vare att kopplingar knyts samman och stärks.

Förslagets utformning medför att tillgängligheten för fotgängare och cyklister förbättras i området, vilket är särskilt gynnsamt ur ett barnperspektiv eftersom barn och ungdomar går och cyklar i hög utsträckning. Äldre barn har goda möjligheter att självständigt röra sig mellan hemmet och fritidsaktiviteter utan att vara beroende av skjuts, tack vare den täta kollektivtrafiken till centrala Partille och Göteborg och även cykelvägarna till orterna.

En del av de nya bostäderna är placerade i bullerutsatta lägen, vilket förstärker behovet av attraktiva offentliga vistelseplatser i området. Barn är särskilt känsliga för höga bullernivåer och därför bör mötesplatserna med bättre ljudmiljö, exempelvis Snickarudden och Tegelbacken, utformas så att det både finns ytor för barns lek, samt för lugn och ro.

Ekonomiska konsekvenser

Planavgift

Plankostnader tas ut av exploatörerna löpande i enlighet med samverkansavtalet och regleras slutgiltigt i exploateringsavtalet. Planområdet befrias därmed från planavgift för nytillkommande bebyggelse i samband med bygglovsgivningen.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgift tas ut vid bygglovsprövningen, enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

Anläggningsavgift VA

Anläggningsavgift för vatten och avlopp tas ut, enligt vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

Anläggningsavgift el

Samråd om anläggningsavgift sker mellan exploatörerna och Partille Energi Nät AB.

Anläggningsavgift fiber

Samråd om anläggningsavgift sker mellan exploatörerna och Skanova.

Anläggningsavgift fjärrvärme

Samråd om anläggningsavgift sker mellan exploatörerna och Partille Energi AB.

Förrättningskostnader

Huvudprincipen är att kommunen står för de förrättningskostnader som föranleds av inlösande av allmän platsmark medan exploatörerna står för

alla resterande förrättningskostnader som föranleds av genomförandet av detaljplanen. Hur kostnaderna fördelas i detta fall regleras slutligen i exploateringsavtalet parterna emellan, se även sidansida 37.

Gatukostnader/exploateringsbidrag

Exploatörernas deltagande i finansieringen av kommunaltekniska anläggningar som behövs för detaljplanens genomförande regleras i kommande exploateringsavtal parterna emellan, se även sidan sida 37.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Inlösen av allmän platsmark

All mark som enligt detaljplanen ska vara allmän plats ska överföras till kommunal fastighet. Detta löses antingen genom överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighetsägare, se ovan under stycket avtal, eller genom stöd i plan- och bygglagen.

Avstyckning

Planen medger bl.a. ett antal utspridda byggrätter för bostadsändamål. Dessa kommer att ägas privat, antingen genom självständigt ägande av respektive fastighet eller genom gemensamt ägande i bostadsrättsförening. Med anledning av ovanstående krävs det ett antal avstyckningar från stamfastigheten Jonsered 1:12 vilket exploatörerna ansvarar för.

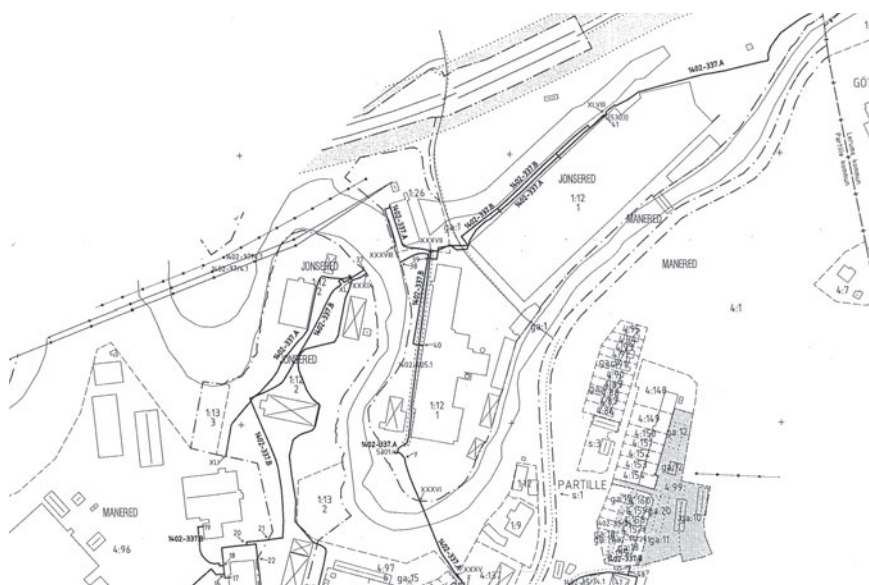
Gemensamhetsanläggningar

Eftersom planen medför ett stort antal gemensamma utrymmen och anläggningar för både nytillkommande och befintlig bebyggelse som kommer att ägas av flera fastighetsägare bör gemensamhetsanläggningar inrättas genom lantmäteriförrättning vilket exploatörerna ansvarar för.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen för William Gibsons Väg som förvaltas av Bokedalens vägsamfällighetsförening behöver genomgå en större omprövning då delar av vägen som är utlagda som allmän platsmark regleras över till kommunal fastighet.

Ledningsrätt

Inom området finns ett flertal ledningar upplåtna med ledningsrätt som kommer i konflikt med ny bebyggelse och behöver läggas om i nya lägen, både på blivande allmän platsmark och kvartersmark inom s.k. u-områden. Överenskommelse mellan ledningsägarna och exploatörerna samt kommunen gällande omprövning och inrättande av ledningarnas framtida lägen med ledningsrätt behöver dock avvakta tills en fördjupad utredning med projektering är klar, vilket planeras efter samrådet.



Befintliga ledningsrätter inom planområdet

Servitut

Ägaren av det stora vattenkraftverket inom området har bl.a. servitut på stamfastigheten Jonsered 1:12 för underhåll av intagskanalen. Servitutsområdet sträcker sig norr om och längs med kanalen och är oundgängligt även i framtiden för kraftverkets användning. Därför har detta beaktats i planförslaget och kommande bebyggelse har anpassats så att servitutet även i framtiden kan utövas utan hinder.

Utöver ovanstående servitut finns ett antal andra servitut som förmodligen inte fysiskt berörs av utbyggnaden av området men ändå måste beaktas i samband med kommande lantmäteriförrättningar, dessa framgår av fastighetsförteckningen.

Medverkande

Planbeskrivningen har upprättats av en projektgrupp på Samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun tillsammans med Tengbom arkitekter.

Denis Nähring, Mark- och exploateringsingenjör, Partille kommun

Anna-Maria Ceder, Tf Planeringschef, Partille kommun

Emma Lindberg, planarkitekt, Tengbom

Frida Skarp, arkitekt, Tengbom

Johan Henriksson, planarkitekt Tengbom

Hans Lindgren, arkitekt Tengbom

I projektgruppen har även Jonas Åhsberg från Hantverkslokaler och Andreas Kandre från JM deltagit:

Samhällsbyggnadskontoret

Anna-Maria Ceder
Tf planeringschef

Frida Skarp
Arkitekt, Tengbom