

# ÄNDRING AV DETALJPLAN 114 FÖR DEL AV FASTIGHET MELLBY 116:5

## Handlingar

- Tillägg till plankarta i skala 1:500 2014-12-09
- Tillägg till planbeskrivning 2014-12-09
- Granskningsutlåtande 2014-12-09

## Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning 2014-11-14
- Grundkarta 2014-11-14
- Bullerutredning, Akustikforum 2013-08-30
- Kompletterande bullerutredning 2014-03-18
- Översiktlig kartering, Partille kommun 1998-12-07
- Kulturhistorisk dokumentation av Villa Porthälla, Bohusläns museum 2014-11-13

## Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att genom ändring av gällande detaljplan möjliggöra upp till sju bostadslägenheter i befintlig byggnad, där det i dagsläget endast är två tillåtna. Planen syftar även till att reglera byggrätten i enlighet med verkliga förhållanden vad gäller höjd, antal våningar och takfall. Byggnaden, som uppfördes 1914-1918 har ett kulturhistoriskt värde och skyddas med rivningsförbud, i enlighet med PBL 8 Kap 13 §.

## Plandata, gällande planer och bestämmelser

### Läge och omfattning

Planområdet omfattar del av fastighet Mellby 116:5 och är ca 650 kvadratmeter. Planområdet nås via Paradisvägen, beläget ca 650 meter nordväst om Partille centrum.

### Detaljplaner

Nu gällande detaljplan är fastställd 1952 och upprättad med planbestämmelser utan hänsyn till befintlig bebyggelse inom fastigheten Mellby 116:5. Detaljplanen tillåter en byggnadshöjd för huvudbyggnad på 7,5 meter och byggrätten uppgår till högst 150 kvadratmeter. Byggnaden får inredas med högst två lägenheter, dispens för ytterligare en lägenhet gavs vid bygglov 1986-11-13.

### Planprocessen

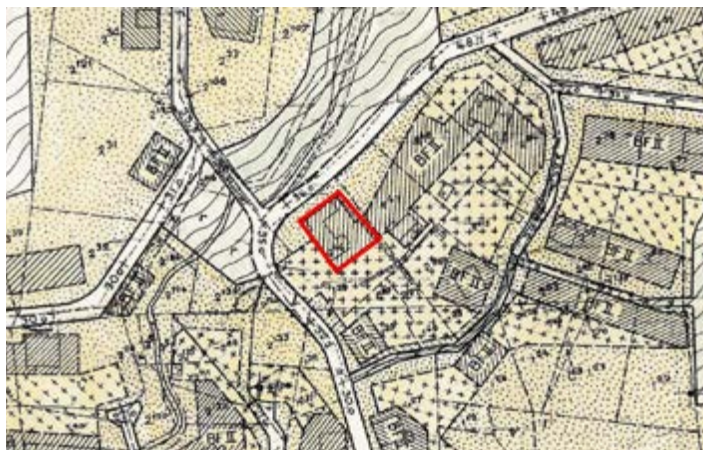
Ändring av detaljplan för del av Mellby 116:5 sker med enkelt planförfarande. Enkelt förfarande kan användas när förslaget är förenligt med översiktsplanen. Förslaget antas inte medföra en betydande miljöpåverkan samt sakna intresse för allmänheten.



*Villa Porthällas sydvästra fasad.*



*Placering i förhållande till Partille centrum och stationsområdet.*



*Utsnitt av gällande detaljplanekarta med markerat planområde.*

# Planförutsättningar

## Geoteknik

Enligt *Översiktlig kartering av stabilitetsförhållanden inom tre kommuner i Västra Götalands län: Partille, Lerum och Mölndal (1998-12-07)* ligger planområdet inom stabilitetszon 3, fastmark.

## Bebyggelse

Villa Porthälla har ett kulturhistoriskt värde och nämns bland annat i *Kulturmiljöer i Partille kommun*.

## Buller

En bullerutredning (*Akustikforum 2013-08-30*) visar att den södra gaveln är bullerutsatt, den ekvivalenta bullernivån uppgår till 55-61 dB(A). Den västra sidan har en ekvivalent bullernivå på mellan 53-59 dB(A). Vid övriga fasader uppgår de ekvivalenta bullernivåerna till 45-51 dB(A) (se fig. 1-2).

## Beskrivning och genomförande av planförslaget

### Varsamhetskydd

En kulturhistorisk dokumentation är genomförd av Bohusläns museum (2014-11-13) som visar att; Villa Porthälla speglar såväl genom sin placering högt på ett berg och genom sin utformning vurmandet för medeltiden under det tidiga 1900-talet. Byggnaden är att anse som en mycket fin exponent för sin tids mer exklusiva villabyggnade i sten. Byggnaden är att anse som exteriört mycket välbevarad och till delar även mycket välbevarad interiört.

I enlighet med PBL 8 Kap 13 §, "En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas" införs varsamhetskydd. Syftet är att förhindra rivning samt att ändringar utförs varsamt så att byggnadens karaktär bevaras.

### Rekommendationer vid ändring och underhåll av byggnaden

#### Värden som skall bevaras:

- Fasadens utformning med tegel, ankarjärn, sockel i gråsten, fasadutsmyckning, listverk, solbänkar m m. utförda i granit.
- Takform samt takmaterial. Viktigt att undvika visuellt påtagliga takkupor eller andra utbyggnader på taket.
- Interiöra takmålningar i hall och entré: om dessa anses innebära ett försvårande av nyttjandet eller riskerar att skadas av framtida nyttjande kan de med fördel täckas för med ett skyddande ytskikt för att kunna återställas senare när så önskas.
- Murar, terrasseringar samt trappor.

#### Värden som bör bevaras:

- Äldre rumsindelning/ursprunglig planlösning. Detta innebär inte att rum inte kan avdelas med reversibla nya väggar.

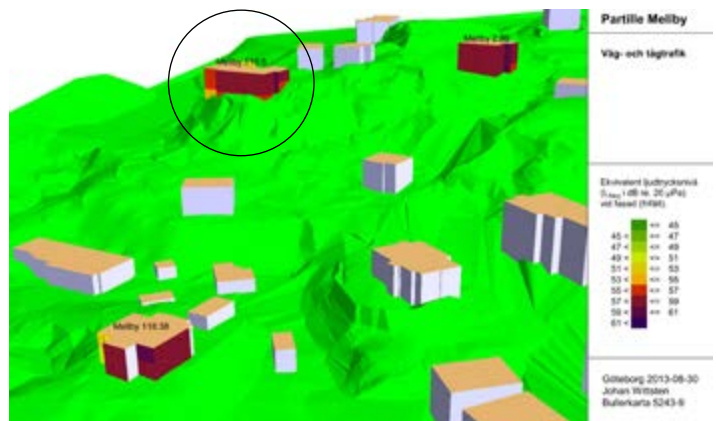


Fig. 1. Ekvivalent ljudtrycksnivå vid sydvästra fasaden från väg- och tågtrafik.



Fig. 2. Ekvivalent ljudtrycksnivå vid nordostliga fasaden från väg- och tågtrafik.



Kring entrépartiet finns några mycket fint bearbetade granitdetaljer. Under tak syns tecken på tidigare reparationer av vägg och tak.



Burspråket åt norr med utsida av fint bearbetad granit.

- Äldre bevarade fönster. Äldre fönster renoveras och vid behov repareras.
- Eldstäder två stycken. Om de tas bort bör de tas ner varsamt för att kunna återuppsättas senare.
- Parkettgolven. Där de innebära ett försvårande av nyttjandet eller riskerar att skadas av framtida nyttjande kan de med fördel täckas för med ett skyddande ytskikt för att kunna återställas senare när så önskas.

### Bullerskydd

På grund av att fasaderna som vetter mot sydost inte klarar riktvärdet på 55 dB(A) ekvivalent nivå utomhus vid fasad, kan istället krav sättas på att samtliga lägenheter har tillgång till boningsrum mot *tyst sida* där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrider 45 dB(A).

För att motverka att enkelsidiga lägenheter skapas mot den mest bullerutsatta sidan skrivs en bestämmelse att genomgående lägenheter ska ha minst ett boningsrum som är vänt mot innergården. Enkelsidiga lägenheter regleras så att de placeras mot innergården.

### Tillgänglighet

Inom fastigheten finns stora höjdskillnader och då byggnaden nås från Paradisvägen via en stentrappa, är den inte tillgänglig med bil. Avsikten är att framöver tillgängliggöra fastigheten via en angringsväg från angränsande fastigheter i öst. Tillgängligheten inom byggnaden planeras uppnås bland annat med hjälp av en utvändig hiss. Avsteg från tillgänglighetskrav förordas av kommunen med hänvisning till Plan- och byggförordning (2011:338) 3 kap 23§, med hänsyn till plan- och bygglagens bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning och därutöver.

### Administrativa åtgärder

#### Genomförandetid

För de frågor planändringen avser är genomförandetiden fem år från den dag planändringen vinner laga kraft.

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

Ingen fastighetsbildning sker till följd av detaljplanen. Fastighetsägare framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckning.

#### Ekonomiska frågor

Planavgift tas ut vid bygglov enligt vid tillfället gällande taxa.



Gaveln åt söder med tornet.



I hallen på första våningen finns en öppen spis i kalksten. Rummet här har kryssvalv samt dekormålningar på valvkappor och i valvbågar. I trapphallen finns ett fint bearbetat räcken. I bakgrunden syns ett av två stora blyinfattade fönster.

## MEDVERKANDE

Detaljplanen är framtagen på samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun.



SAMRÅD

UNDERRÄTTELSE

ANTAGANDE