

Detaljplan för Turisten 2 (f d VIP Motell) i Skara tätort, Skara kommun Planbeskrivning

Antagen av miljö- & byggnadsnämnden 2005-12-19
Laga kraft 2006-01-13

Handlingar

Detaljplanen utgörs av denna beskrivning, en plankarta med bestämmelser, en illustrationsplan, tre fotomontage samt en genomförande-beskrivning. Till planen hör en fastighetsförteckning.

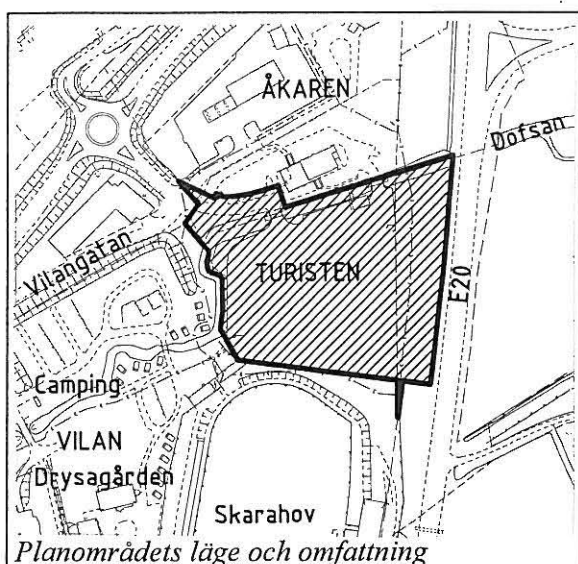
Planens innebörd i korthet

Planen innebär i korthet följande, jämfört med gällande detaljplan.

1. Fastigheten Turisten 2 får användas inte bara för hotell utan även för handel.
2. Den högsta tillåtna byggnadshöjden ökas från 7.0 till 16.5 meter vilket medger fem-våningsbebyggelse.
3. Fastighetsinfarten får en annan sträckning än i dag.
4. Byggnadsrättens fördelning på tomten ändras.

Förutsättningar

Planområdets läge och omfattning



Planområdet omfattar fastigheten Turisten 2, del av Brunnsbomarken 17:1 samt mindre de-

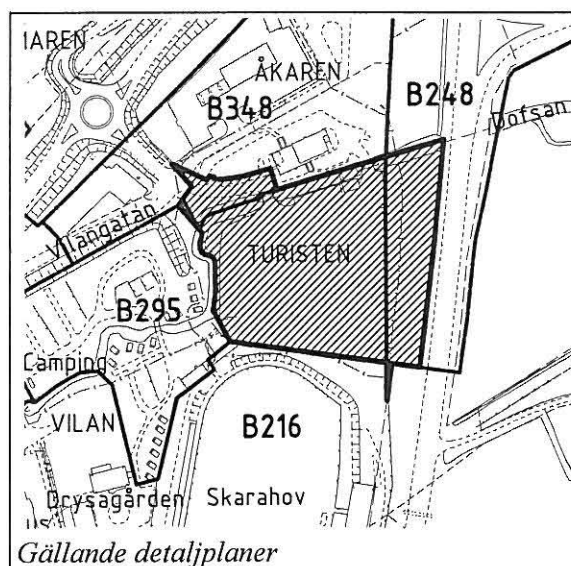
lar av Åkaren 3, Domprostegården 2:1 och Vilan 1:4. Det ligger cirka 1.5 km öster om Skara centrum, omedelbart väster om E20 och strax söder om Vilans trafikplats.

Översiktliga planeringsöversväganden

Det finns inga översiktliga kommunala planer som är relevanta i detta sammanhang. Vägverkets planerade ombyggnad av Rv49 och Vilans trafikplats kan indirekt få viss betydelse för fastigheten, men mycket marginellt.

Gällande planer

För planområdet och dess närmaste omgivning gäller följande detaljplaner.



Inom planområdet:

- 248 Stadsplan för kv Krämarens mm, fastställd 1975-04-21.
- 295 Stadsplan för kvarteren Åkaren och Turisten mm, fastställd 1987-03-18.
- 348 Detaljplan för delar av kvarteren Åkaren och Turisten mm, lagakraftvunnen 1997-10-14.

Utanför planområdet:

- 216 Stadsplan för kvarteren Harven, Spaden och Slagan samt idrottsområdet vid Vilan mm, fastställd 1968-06-19.

Plan 295 innebär bl a att Turisten 2 endast får användas för "hotelländamål" i högst två våningar och med högsta tillåtna byggnadshöjd 7.0 meter. För den del som ligger närmare än 70 m från E20 krävs särskild hänsyn till landskapsbild och trafiksäkerhet vid utformning av byggnader, skyltar mm. Innanför gränsen mot E20 skall det finnas ett 5 – 10 meter brett, planterat skyddsområde som inte får bebyggas eller användas för parkering.

Den s k genomförandetiden har gått ut för samtliga planer. Förminskat utdrag av plan 295 finns som bilaga till planbeskrivningen.

För kvarteret Turisten gäller en tomtindelning fastställd 1965. Den saknar praktisk betydelse, och upphävs när detaljplanen vinner laga kraft. En tomtindelning kan beskrivas som ett förslag till fastighetsbildning.

Markägare

Turisten 2 ägs av G & K Blanks Fastigheter AB och Åkaren 3 av Svenska McDonald's AB. Övrig mark inom planområdet ägs av Skara kommun.

Nuvarande markanvändning

VIP Motell, som tidigare låg på Turisten 2, revs 2004. Intill bäcken ligger en garagebyggnad kvar, men i övrigt är planområdet obebyggt.

I planområdets närmaste omgivningar finns följande verksamheter: På Åkaren 1 OK:s bensin- och servicestation, på Åkaren 2 Pingstkyrkan och på Åkaren 3 McDonald's snabbmatsrestaurang. Strax nordväst om planområdet finns en nybyggd parkeringsplats som disponeras av Julahuset som personal- och reservparkering.

Söder och sydväst om planområdet ligger Vilans fritidsområde med ett stort antal verksamheter t ex camping, badhus, friluftsbad, idrottshall, ishall, tennishall, boulehall, bollplaner och idrottsplats med allvådersbanor. Skyddsvallen mellan idrottsplatsen och E20 förlängs f n norrut fram till Turisten 2.

Genom planområdet rinner ån Drysan.

Vegetation

Vegetationen inom planområdet inskränker sig i huvudsak till några få träd i anslutning till Drysan.

Grundförhållanden

Någon grundundersökning har inte gjorts. Ett utlåtande över de geotekniska förhållandena omedelbart norr om Drysan gjordes inför projekteringen av McDonald's restaurang 1997. Man konstaterade att jordlagret ned till 1.5 å 2 meters djup utgjordes av fyllningsmassor. Därunder låg fast lera ned till 5 å 6 meters djup under markytan.

Biltrafik

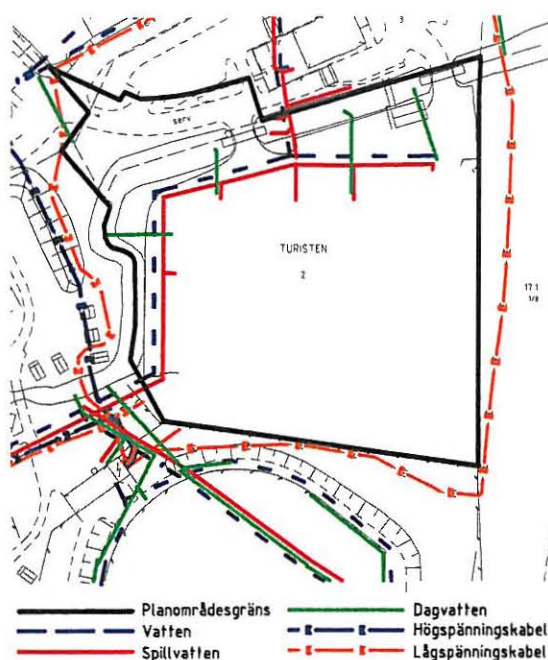
Omedelbart öster om planområdet passerar E20 med cirka 11.000 fordon per årsmedeldygn. Europavägen ligger på en vägbank som vid passagen över bäcken ligger uppemot två meter över motelltomtens nivå.

Planområdet nås från en cirkulationsplats på Skaraborgsgatan i norr. Infarten är gemensam med McDonald's fram till en befintlig bro över Drysan.

Gång- och cykeltrafik

Området nås av fotgängare och cyklister via Vilangatan västerifrån. Inom kort skall en gång- och cykelväg byggas som förbinder planområdet med kvarteret Krämarens (Julahuset mm) norr om Skaraborgsgatan. Ett övergångsställe byggs omedelbart väster om cirkulationsplatsen.

Allmänna ledningar mm



Allmänna ledningar för spillvatten och vatten passerar de västra delarna av Turisten 2, i ett u-område (ledningsområde) som finns redan i gällande detaljplan. Allmänna lågspänningskablar passerar omedelbart utanför fastighetens östra och södra gränser. Se kartan på föregående sida.

Skäl för att upprätta detaljplan

Tidigare förslag

Miljö- och byggnadsnämnden sade den 23 maj 2005 nej till en förfrågan från G & K Fastigheter om att få uppföra bostäder för permanent boende på Turisten 2. Beslutet motiverades med fastighetens relativt isolerade läge i tätorten samt närheten till E20. För att ett nytt område skall planläggas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet (PBL 1:6). Det räcker inte att en plats är acceptabel för bostäder, den skall vara bra för bostäder. Så länge behovet av permanentbostäder går att tillgodose bättre på en annan plats, sett ur allmän synpunkt, skall lägen intill de större vägarna reserveras för verksamhet som är mindre störningskänslig och som kan dra nytta av reklamläget.

Den 20 juni sade nämnden ja till företagets förfrågan om att få bebygga fastigheten med fyra våningsbyggnader med butik samt hotell- och studentbostäder. Nämndens motivering var följande: "Handel går att kombinera med hotellverksamhet utan olägenheter då det är bra tillgänglighet och goda parkeringsmöjligheter. För att få ett bra åretruntutnyttjande är det lämpligt att kombinera hotellverksamheten med studentrum. Då fastigheten ligger lågt i relation till E20 samt är omgiven av höga träd är det möjligt att godkänna 14 m byggnadshöjd. Förslaget skyddsavstånd till E20 innebär att det går att klara bullerproblematiken samt skydd för farligt gods".

De aktuella förslaget

Ett flertal alternativa möjligheter diskuterades under sommaren och hösten 2005. Det nu aktuella förslaget innebär att fastigheten bebyggs med ett hotell i fem våningar, beläget cirka 80 meter från E20. Det skall finnas möjlighet att komplettera hotellet med lokaler för handel, även om det i nuläget inte är aktuellt. För att kunna genomföra detta måste ny detaljplan upprättas.

Detaljplanens innebörd

Fastigheten Turisten 2 får bebyggas med ett femvånings hotell vars byggnadshöjd (motsvarar ungefär fasadhöjd) inte får överstiga 16.5 meter. Byggnadens totalhöjd (i princip taknockshöjd) får inte överstiga 17.5 meter.

Planförslaget avviker från gällande detaljplan i följande avseenden.

1. Turisten 2 får användas inte bara för hotell utan även för handel.
2. Den högsta tillåtna byggnadshöjden ökas från 7.0 till 16.5 meter för att medge femvåningsbebyggelse. Begränsningen av antalet våningar tas bort.
3. Fastighetsinfarten får en annan sträckning än i dag.
4. Byggnadsrättens fördelning på tomten ändras.

Fastighetens användning

Turisten 2 får användas för "Handel och hotell". Med handel avses alla slags köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag t ex bank, skomakare, restaurang och liknande.

Med hotell avses tillfälligt boende, vilket inte ställer samma krav på utemiljön som permanent boende. I begreppet ingår hotell, motell och vandrarhem. Även studentboende och andra tillfälliga boendeformer kan medges men inte t ex seniorboende. Läget intill Vilans fritidsområde, nära badhus och idrottshall mm, gör att hotellet kan bli särskilt attraktivt t ex för familjer och lägerverksamhet.

Biltrafik till området

Dagens infart till Turisten 2 har inte tillräckligt god standard för ett nytt hotell. Utfarterna från OK/Pingstkyrkan och McDonald's ligger i en innerkurva vilket begränsar sikten. Sträckan fram till den nuvarande, västra bron har dubbelriktad trafik vilket ytterligare bidrar till en otydlig trafiksituation.

Förslaget innebär att en ny bro byggs över Drysan. Trafikförhållandena renodlas då genom att innerkurvan försvinner och McDonald's slipper motelltrafiken på sin infart. Endast sträckan mellan Vilangatan och bäcken blir gemensam med McDonald's.

De nuvarande broarna kan behållas och användas tills vidare, om de båda fastighetsägarna är överens om detta.

Gång- och cykeltrafik

Området kommer även i fortsättningen att nås av fotgängare och cyklister via Vilangatan västerifrån. Till fots nås området dessutom lätt från camping- och idrottsområdet i sydväst, om fastighetsägarna är överens om att behålla den nuvarande gångpassagen. Som nämnts ovan skall en gång- och cykelväg byggas till kvarteret Krämarens (Julahuset mm), med övergångsställe över Skaraborgsgatan omedelbart väster om cirkulationsplatsen. Varken gång- och cykelvägen eller övergångsstället ingår emellertid i denna plan.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger cirka 400 meter väster om planområdet. Den trafikeras av ett stort antal bussar på sträckan Lidköping – Skärva – Skövde.

Skyddsavstånd längs E20

E20 används för transporter av farligt gods. Den som bygger eller bedriver verksamhet intill E20 måste ta hänsyn till att en bil lastad med ammoniak eller liknande kan köra av E20. Som riktvärde gäller att byggnader där människor stadigvarande vistas skall ligga 80 meter från en sådan väg. Försvårande omständigheter är dels att europavägen ligger på en vägbank, dels att hotellgäster kan ha svårt att orientera sig i en för dem okänd byggnad. Det bidrar till att skyddet mot olyckor med farligt gods skall kompletteras med skyddsvall och dike mellan hotellet och E20.

Både vall och dike kan placeras och utformas på olika sätt, men de får anläggas på kommunens mark dvs inom det med SKYDD betecknade området. Vallens krön bedöms inte behöva ligga högre än körbanan på E20, om diket och vallen utformas så att eventuellt avkörande fordon fångas upp. Det primära är naturligtvis att syftet uppfylls dvs att vallen och diket tillräckligt effektivt kan fånga upp fordon med farligt gods och hindra att eventuell last av farliga ämnen når fram till hotellfastigheten. Vallen och diket bekostas av ägaren till Turisten 2, men dess utformning skall godkännas av miljö- och byggnadsnämnden. Samråd kommer att ske med Länsstyrelsen och Vägverket.

Dagvatten

Dagvattnet från området leddes tidigare rakt ned till Drysan. Vid nyexploatering bör dagvattnet från asfaltytorna ledas så att eventuellt oljespill och liknande tas om hand innan det når bäcken. Det kan ske med oljeavskiljare eller genom att vattnet leds genom ett magasin av grus eller makadam innan det når bäcken.

Övrig teknisk försörjning

Planen förutsätter att nybebyggelsen ansluts till det nuvarande ledningsnätet.

Fastighetsreglering

Planen påverkar gränserna inte bara för Turisten 2 utan även för Åkaren 1 och 3 samt Brunnsbomarken 17:1, Vilan 1:1 och Domprostegården 2:1. Läs mer i genomförandebeskrivningen.

Planens miljö- och hälsokonsekvenser

Planens miljöpåverkan

Hotellet kommer naturligtvis att alstra viss biltrafik, liksom en eventuell handelsetablering. Att exakt bedöma omfattningen är inte särskilt angeläget eftersom detta är en miljö som präglas av närheten till E20 och Vilans trafikplats. Biltrafiken är i denna miljö ett självklart och naturligt inslag.

Störningar från E20

Gällande gränsvärden för trafikbuller innebär att bullernivån (ekvivalent dygnsmedelvärde) vid nyplanering inte bör överstiga 30 dBA inomhus. Enligt bullerberäkningen kommer bullret att understiga detta värde.

Risk för olyckor med farligt gods

För att ge tillräckligt skydd framför allt mot olyckor med s k farligt gods, men även mot buller, placeras byggnaderna minst 80 meter från E20 räknat från körbanans mitt. Dessutom krävs en skyddsvall. Läs mer under rubriken ”Skyddsavstånd längs E20” ovan.

Landskapsbilden

Den utökade byggnadshöjden bedöms godtagbar ur landskapsbildssynpunkt. Den föreslagna byggnaden har lagts in på tre fotomontage (se

nästa sida) som ger en ungefärlig bild av hur byggnaden upplevs från tre olika riktningar.

För den som närmar sig Skara österifrån på väg 49 kommer hotellet att ligga relativt långt mot söder, och till stor del dolt bakom en skogsdunge som finns öster om E20. Den känsliga stadssilhuetten påverkas därför inte.

Från E20 kommer hotellet naturligtvis att synas tydligt. När man kommer söderifrån skymms hotellet dels av befintliga träd, dels av den vall som just nu byggs vid Vilanområdet. När man kommer norrifrån minskas intrycket av att hotellet ligger lågt i relation till E20.

Sammanfattningsvis bedöms hotellet inte bli något negativt tillskott till landskapsbilden. Det bör snarare bli en positiv symbol för de förändringar som skett och sker i denna del av Skara tätort.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 4 november och reviderad den 12 december 2005. Revideringens innebörd framgår av utlåtandet efter samrådet.



Östen Andersson
stadsarkitekt

Erik Westlin
planarkitekt

Detaljplan för
Turisten 2 (f d VIP Motell)
i Skara tätort, Skara kommun
Fotomontage



Vy från Rv49



Vy från E20 söderifrån



Vy från E20 norrifrån

Detaljplan för Turisten 2 (f d VIP Motell) i Skara tätort, Skara kommun Genomförandebeskrivning

Antagen av miljö- & byggnadsnämnden 2005-12-19
Laga kraft 2006-01-13

Planens syfte

Planen skall ge förutsättningar för att uppföra ett hotell i fem våningar på den f d motelltomten (VIP Motell) i Skara, med möjlighet att inreda lokaler även för handel.

Planförfarande

De förändringar som planen innebär jämfört med gällande detaljplan bedöms vara av begränsad betydelse och sakna betydelse för allmänheten. Planen hanteras därför med enkelt förfarande enligt plan- och bygglagen 5:28 vilket innebär att förslaget inte ställs ut, utan skickas direkt till den som äger fastighet inom eller intill planområdet eller på annat sätt kan vara berörd av planen. Ambitionen är att planen antas av miljö- och byggnadsnämnden den 12 december 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden, som regleras i bestämmelserna, är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvars- & kostnadsfördelning

Ägaren till Turisten 2 ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder som krävs för att genomföra planen. I det ingår t ex följande.

- Ny infartsväg från Vilangatan till Turisten 2, inklusive bro över Drysan.
- Erforderlig ombyggnad av de utfarter som ansluter från Åkaren 1 och 3.
- Om- eller nyplantering av de träd som måste flyttas som följd av att utfarterna byggs om.
- Plantering av den mark som på plankartan betecknas HK och n₁.
- Skyddsvall och dike mot E20.
- Erforderliga åtgärder för att minimera risken för att oljespill och liknande leds med dagvattnet ned i Drysan.

- Eventuell flyttning av belysningsstolpar, andra tekniska installationer, skyltar mm som kan bli nödvändiga då utfarterna byggs om.
- Fastighetsreglering.
- Inköp av viss kommunal mark, se nedan. Ägarna till Åkaren 1 eller 3 skall inte belastas med några kostnader för mark, fastighetsreglering, gatuombyggnad el likn. Planen innebär inte att dessa fastigheters ägare belastas med några kostnader överhuvudtaget.

Fastighetsbildning mm

Planen förutsätter följande fastighetsregleringar:

1. Ca 45 m² av Domprostegården 2:1 överförs till Åkaren 1.
2. Ca 30 m² av Domprostegården 2:1 överförs till Turisten 2.
3. Ca 250 m² av Åkaren 3 överförs till Turisten 2.
4. Ca 55 m² av Vilan 1:1 överförs till Turisten 2.
5. Ca 600 m² av Brunnsbomarken 17:1 överförs till Turisten 2.

Det infartsservitut som Turisten 2 i dag har på Åkaren 3 ersätts av att Åkaren 3 får infartsservitut på Turisten 2.

Tomtindelning

Planen förutsätter att den tomtindelning som fastställdes den 6 februari 1965 upphävs i den del som ingår i planområdet.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 4 november och reviderad den 12 december 2005.


Osten Andersson
stadsarkitekt


Erik Westlin
planarkitekt