

Detaljplan för Del av kvarteret Tullen i Skara tätort, Skara kommun Planbeskrivning

Antagen av miljö- och byggnadsnämnden
den 20 juni 2005.

Laga kraft den 13 juli 2005.

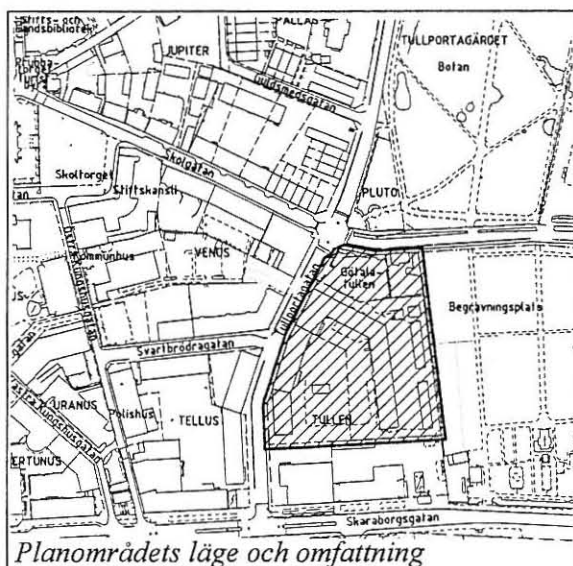
Handlingar

Detaljplanen utgörs av denna beskrivning, en plankarta med bestämmelser samt en genomförandebeskrivning. Till planen hör en separat fastighetsförteckning.

Planens syfte

Planens huvudsyfte är att möjliggöra en ombyggnad som omvandlar kontors- och vindslokaler till ytterligare 18 lägenheter på fastigheten Tullen 18.

Planeringsförutsättningar



Planområdets läge och omfattning

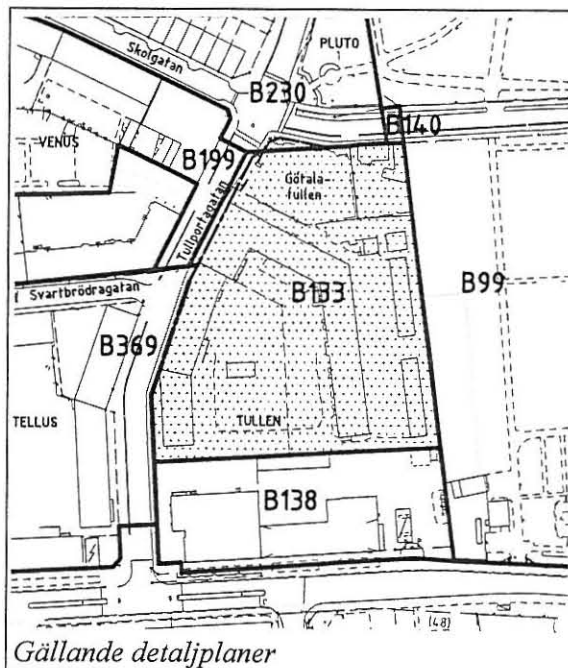
Planen omfattar fastigheterna Tullen 11 och 18 samt Tullportagården 1:12, 1:15 och en mycket liten del av Tullportagården 1:16. Kvarteret ligger vid Tullportagatan som trafikerar av ca 2.800 fordon per årsmedeldygn.

Markägare

Tullen 11 och 18 ägs av Jan-Erik Löof. Tullportagården 1:12 ägs av Fredrik Gullberg och Desirée Gullberg Amby. Tullportagården 1:16 är gatumark, med Skara kommun som taxerad ägare.

Gällande detaljplaner

För planområdet och intilliggande mark gäller de detaljplaner som framgår nedan (*Förminskat utdrag ur plan 133 finns på sid 5*).



Gällande detaljplaner

Inom planområdet:

- 133 Ändrad stadsplan för kvarteret Tullen mm, fastställd 12 maj 1955
- 140 Ändrad stadsplan för kvarteret Venus, fastställd 2 maj 1957
- 230 Ändring av stadsplanen för kvarteret Jupiter mm, fastställd 30 juni 1971

Utanför planområdet:

- 99 Stadsplan för Skara, fastställd 30 april 1926
- 138 Ändrad stadsplan för del av kvarteret Tullen, fastställd 21 december 1956
- 199 Jämkning av stadsplanen för kvarteret Venus, fastställd 25 november 1965
- 369 Detaljplan för kvarteret Tellus och del av kvarteret Uranus, lagakraftvunnen 16 december 2002

Gällande plan (133) innebär att större delen av Tullen 11 och 18 endast får användas för bostäder, med maximalt 10.6 meters byggnadshöjd och tre våningar. Vind får inredas endast med utnyttjande av normalt förekommande

gavelfasad för erhållande av fönster". Den nordligaste delen (Tullportagatan 1-9) får även användas för handel; dessutom får "vind inredas till hälften med bostäder om högst ett rum och kokvrå". Hela Tullportagärdet 1:12 är, enligt samma plan, kvartersmark som inte får bebyggas. Dessutom genomkorsas fastigheten av ett tänkt ledningsområde. Avsikten har varit att byggnaderna skulle rivas. Tullportagärdet 1:15 får användas för "serviceändamål för motortrafik" dvs bensinstation el likn.

Förhandsbesked

Miljö- och byggnadsnämnden har den 29 mars 2005 lämnat positivt förhandsbesked till den föreslagna om- och tillbyggnaden på Tullen 18.

Bebyggelse och historia

Omedelbart norr om kvarteret Tullen låg förr den s k Götalatullen (Schara Skolgateport, Österporten mm), en tullport där vägarna från Skövde och Mariestad löpte samman.

Tullportagatan har medeltida ursprung, och tros ha varit del av en förbindelse utefter stadsgränsen mellan Götalatullen och Marumstullen, den s k "Gamle Vägen". Kanske har gatan ingått i en medeltida förbindelse mellan Järsysslaområdet och borgen Gälakvist. Längre fanns planer på att anlägga en ny gata (Jesper Svedbergsgatan) mellan kvarteret Tullen och Gamla kyrkogården, men de övergavs på 1950-talet.

Byggnaderna på Tullen 11 och 18 uppfördes från mitten av 1950-talet till mitten av 1960-talet. De har tre våningar och relativt hög källarvåning. Byggnadernas södra delar har tegelfasader medan de norra är putsade. I gatuhuset på Tullen 11 finns en begravningsbyrå och ett solarium. En guldsmed och ett serviceföretag för hushållsmaskiner har verksamhet i källarvåningen, med entréer från garageområdet i öster. I stort sett hela den norra byggnaden på Tullen 18 innehåller kontorslokaler, men de står sedan en tid tomma.

Den rymliga bostadsgården har stora kvalitéer. De omgivande byggnaderna skyddar den mot vind och trafikstörningar samtidigt som den är öppen mot söder och väl solbelyst. Inne på gården finns ett flertal träd och ett relativt nybyggt sophus. I källarvåningen i den södra

byggnaden på Tullen 18 finns ett antal garage som nås från gården. Ca 25 parkeringsplatser avgränsar gårdsmiljön mot söder och sydväst.

På Tullen 11 finns en garagelänga, byggd 4.5 meter från kyrkogårdsmuren, ett sophus i tegel samt en plankomgårdad värmepumpanläggning. Källarvåningen i den södra byggnaden på Tullen 11 inrymmer ett stort antal garage som nås från öster.

De små byggnaderna på Tullportagärdet 1:12 är från 1800-talet eller ännu äldre. Gatuhuset kan t o m överensstämma med en tullstuga som syns på en karta från 1750. En gammal benämning på huset är "tullhuset" medan tomten kallats tulltomten eller tullhustomten (Sandberg 1943). I 1970-71 års bebyggelseinventering bedömdes byggnaderna vara kulturhistoriskt värdefulla. Byggnaden är väl synlig inifrån centrum i Skolgatans förlängning, och har stort miljömässigt värde både för gatubilden och Botaniska trädgården. Trädgården är skyddad av plank mot parkeringen och mot söder, och fastigheten utgör en charmig och skyddsvärd bostadsmiljö.

Strax utanför det sydvästra hörnet av Tullen 18, på gatumark, står en stor och högre sk som ett mycket markant inslag i stadsbilden.

Riksintresse och fornlämning

Tullportagatan tillhör den del av Skara stadskärna vars bebyggelse och gatunät är av riksintresse för kulturminnesvården. Enligt riksantikvarieämbetets beslut 1996 är riksintresset knutet bl a till stadskärnans småskaliga bebyggelse från de expansiva årtiondena kring sekelskiftet 1900.

Planområdet ligger precis utanför området med fast fornlämning i form av medeltida kulturlager i marken. Kulturlagrets yttre gräns tolkades senast 1990.

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar (vatten, spillvatten, dagvatten, el, fjärrvärme och tele) finns i Tullportagatan och Skolgatan. Från dessa går servisledningar till kvarteret. En spillvattenledning från Tullen 11 går via Tullen 17 till Skaraborgsgatan. En fjärrvärmeledning korsar det nordvästra hörnet av Tullportagärdet 1:15.

Skäl för att upprätta detaljplan

Ägaren till Tullen 18, Jan-Erik Lööf, har begärt att ny detaljplan upprättas för att bostäder skall kunna inredas i vindsvåningen. Därtill skall kontorslokalerna byggas om till bostäder. Ett antal takkupor tas upp i vindsvåningen, och fasaden mot gården blir en våning högre. Samtliga lägenheter kommer att kunna nås med hiss och blir ett värdefullt tillskott av handikapptillgängliga lägenheter i centrum.

Gällande detaljplan medger inte vindsinredning och takkupor i den omfattning fastighetsägaren begär. I praktiken behöver den högsta tillåtna byggnadshöjden höjas från 10.6 till 13.0 meter. Därför behöver ny detaljplan upprättas.

Detaljplanens innebörd

Tullen 11 och 18

Planens huvudsyfte är att möjliggöra ombyggnad av vindslokaler till lägenheter på Tullen 18. För att möjliggöra det behöver fasaden mot gården höjas och ett antal takkupor byggas mot gatan. I praktiken höjs byggnadens högsta tillåtna byggnadshöjd (motsvarar ungefär fasadshöjd) från 10.6 till 13.0 meter mot gården och delvis även mot gatan, se fasadskisser på nästa sida.

På Tullen 11 och 18 finns sammanlagt 66 parkeringsplatser varav 47 i garage. Antalet lägenheter kommer efter ombyggnaden att uppgå till knappt 100. Fastigheternas parkeringsbehov bedöms vara väl tillgodosett även efter ombyggnaden, och uppfyller med god marginal den parkeringsnorm som antogs 1986. Möjlighet finns dessutom att utnyttja parkeringsområdet norr om bostäderna.

Byggrätten för garage och uthus har justerats så att den stämmer överens med de byggnader som redan finns.

Tullportagärdet 1:12

Som nämnts ovan, innehåller gällande detaljplan ingen byggrätt på fastigheten Tullportagärdet 1:12. Dessutom korsas fastigheten av ett planerat ledningsområde. Avsikten har varit att byggnaderna skulle rivas.

Denna detaljplan innebär att det lilla bostads- huset och dess uthus förutsätts ligga kvar dvs att fastigheten får byggrätt för de byggnader som idag finns på fastigheten. Ledningsområdet har ingen aktualitet längre, och utgår. Som följd av byggnadernas miljömässiga och kulturhistoriska värden kompletteras byggrätten med skydds- och varsamhetsbestämmelserna q respektive k.

Tullportagärdet 1:15

Tullportagärdet 1:15 behålls som parkeringsplats, och skall inte heller i fortsättningen utgöra allmän plats. Det innebär att kommunen som markägare har möjlighet att välja om platserna skall upplåtas som allmän parkering eller om platser skall reserveras och hyras ut.

Infarten till parkerings- och garageområdet på Tullen 11 ligger idag alldeles intill husfasaderna och bostadsentréerna vilket är ytterst olämpligt. Planen innehåller därför en möjlighet att anordna in- och utfart till den östra delen av Tullen 11 via det med P och y betecknade området.

Kulturlager

Några markarbeten blir inte aktuella som följd av detaljplanen.

Teknisk försörjning

Planen innebär inga förändringar av ledningsnätet. Det tidigare ledningsområdet strax väster om kyrkogården, utgår eftersom det inte längre behövs.

Trädplantering längs Tullportagatan?

Ett förslag att trädplantera Tullportagatan håller på att utarbetas. Det skulle i princip innebära att gatan planteras på samma sätt som Skolgatan dvs med träd och parkeringsfickor längs gatans östra sida. Några ekonomiska medel finns inte reserverade, och förslaget ingår inte i denna detaljplan.

Planens miljökonsekvenser

När fasaderna blir högre kommer skuggorna att bli något större. En kort tid under morgon- och förmiddagstimmar och under viss del av året kommer lägenheter väster om Tullportagatan (Tellus 7 och Venus 20) att skuggas något av de nya takkuporna. På kvällen kommer gårdsmiljön och vissa lägenheter på Tullen 11

att påverkas. Att omgivande lägenheter får viss insyn från de nya lägenhetsfönstren är ofrånkomligt.

Gårds- och boendemiljöerna kommer emellertid även efter ombyggnaden att vara mycket väl solbelysta, och estetiskt bedöms ombyggnaden bli positiv både för gatubilden och gårdsmiljön. Trafiken till och från fastigheten bedöms antingen inte öka alls eller mycket marginellt som följd av att kontorslokalerna omvandlas till bostäder. Sammantaget bedöms miljökonsekvenserna bli relativt små, och godtagbara.

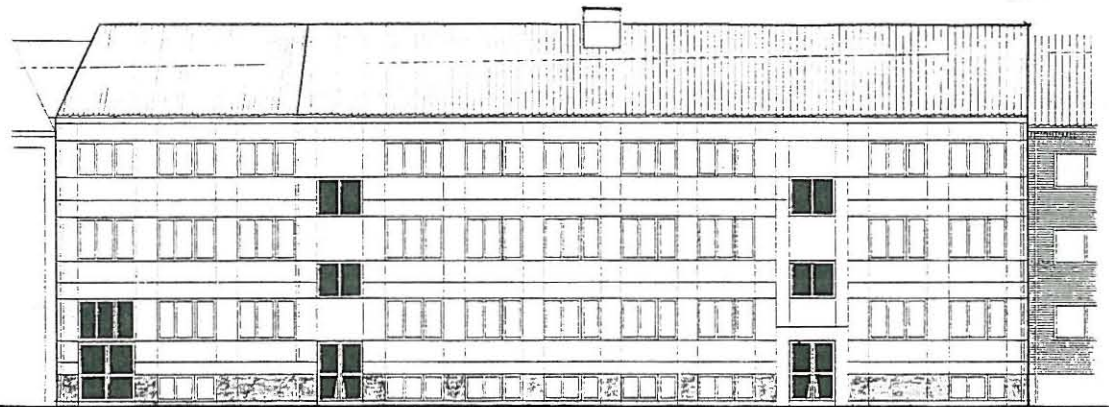
Gatutrafiken (2.800 fordon/åmd) är inte större än att ev. bullerstörningar kan lösas med tekniska åtgärder i fönster och fasad. Rätten att ha bostäder här finns redan i gällande detaljplan.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 30 maj och reviderad den 20 juni 2005. Revideringens innebörd framgår av utlåtandet efter samrådet.

Östen Andersson
stadsarkitekt

Erik Westlin
planarkitekt



Gatufasaden före ombyggnad



*Gatufasad och sektion efter ombyggnad
(preliminär ritning; balkonger kan t ex inte byggas på bottenvåningen)*

Detaljplan för
Del av kvarteret Tullen
i Skara tätort, Skara kommun
Genomförandebeskrivning

Antagen av miljö- och byggnadsnämnden
den 20 juni 2005.

Laga kraft den 13 juli 2005.

Planens syfte

Planens huvudsyfte är att möjliggöra en ombyggnad som omvandlar kontors- och vindskaler till ytterligare 18 lägenheter på fastigheten Tullen 18.

Planförfarande

Planen bedöms vara av begränsad betydelse och sakna intresse för en bredare allmänhet. Den kommer därför att hanteras med enkelt förfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 28 §. Det innebär att den under två veckor sänds på remiss direkt till berörda fastighetsägare och boende i delar av kvarteren Tullen, Tellus och Venus. Ambitionen är att planen antas av miljö- och byggnadsnämnden redan den 20 juni 2005.

Genomförandetid

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

Ansvars- & kostnadsfördelning

Ansvaret för att genomföra de åtgärder som planen ger möjlighet till ligger helt på respektive fastighetsägare. Ägaren till Tullen 11 och 18 har förbundit sig att betala miljö- och byggnadskontorets merkostnader för planarbetet.

Fastighetsbildning mm

Planen förutsätter en mycket marginell justering av det nordvästra hörnet på Tullen 11. Ändringen är en anpassning till befintliga förhållanden och är så liten (knappt 2 m²) att den i praktiken endast genomförs om och när någon annan fastighetsreglering sker i området.

För Tullen 11 och 18 gäller två tomtindelningar. Fastighetsbildning har skett i enlighet med dem varför de har fyllt sin funktion och numera saknar betydelse. De upphävs när detaljplanen vinner laga kraft.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 30 maj och reviderad den 20 juni 2005.


Östen Andersson
stadsarkitekt


Erik Westlin
planarkitekt