

PLANBESKRIVNING

detaljplan
FABRIKÖREN 12, 17 Västertull,
Falköpings stad

Antagandehandling



Ortofoto över Västertull med planområdet

Stadsbyggnadsavdelningen
2007-05-09

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning och genomför-

randebeskrivning. Som underlag (men ej tillhörande planhandlingarna) finns också en separat kulturhistorisk utredning och en bullermätning.

SYFTE och FÖRSLAG

Allmänt/Bakgrund

Efter genomfört samråd av ett tidigare förslag dat. 2004 08 20 (Lantmannen 7 m.fl.) har planområdet begränsats till att i föreliggande förslag endast omfatta fastigheterna Fabrikören 12 och

17. föreliggande planförslag har varit ute på samråd under tiden 06 07 10 – 06 09 04. Detaljplanen har initierats av Falköpingsortens Andelsmejeriförening UPA och kommunstyrelsen.



F.d. Haglunds rullgardinsfabrik sett från hörnet Parkgatan - Frejagatan

Planens syfte är att:

- dels möjliggöra en förädling av befintlig industribebyggelse på fastigheten Fabrikören 12. Förädlingen innebär att nuvarande markanvändning (industriändamål) ändras till bostadsändamål.
- dels tillgodose behovet av parkeringsplatser för mejeriets behov (inklusive bostäderna inom kvarteret Lantmannens östra del, vilka ägs av mejeriet)

Bebyggelsen inom kvarteret Fabrikören med sin historiska anknypning till Forss hattfabrik och Haglunds rullgardinsfabrik utgör för staden och Falköpingsborna en stor kulturskatt med inte minst för många betydelsefulla nostalgiska minnen. Att säkerställa ett framtida bevarande av byggnaderna förutsätter att byggnaderna kan förädlas på ett sådant sätt att en långsiktig användning kan säkerställas. Detaljplanen måste därför utformas och spegla en balans mellan å ena sidan starka bevarandevärdena och å andra sidan de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för en ändrad användning.

Även om gällande detaljplan inom kvarteret Lantmannen tillåter en utbyggnad av mejeriet så begränsas möjligheterna genom att utbyggnaden

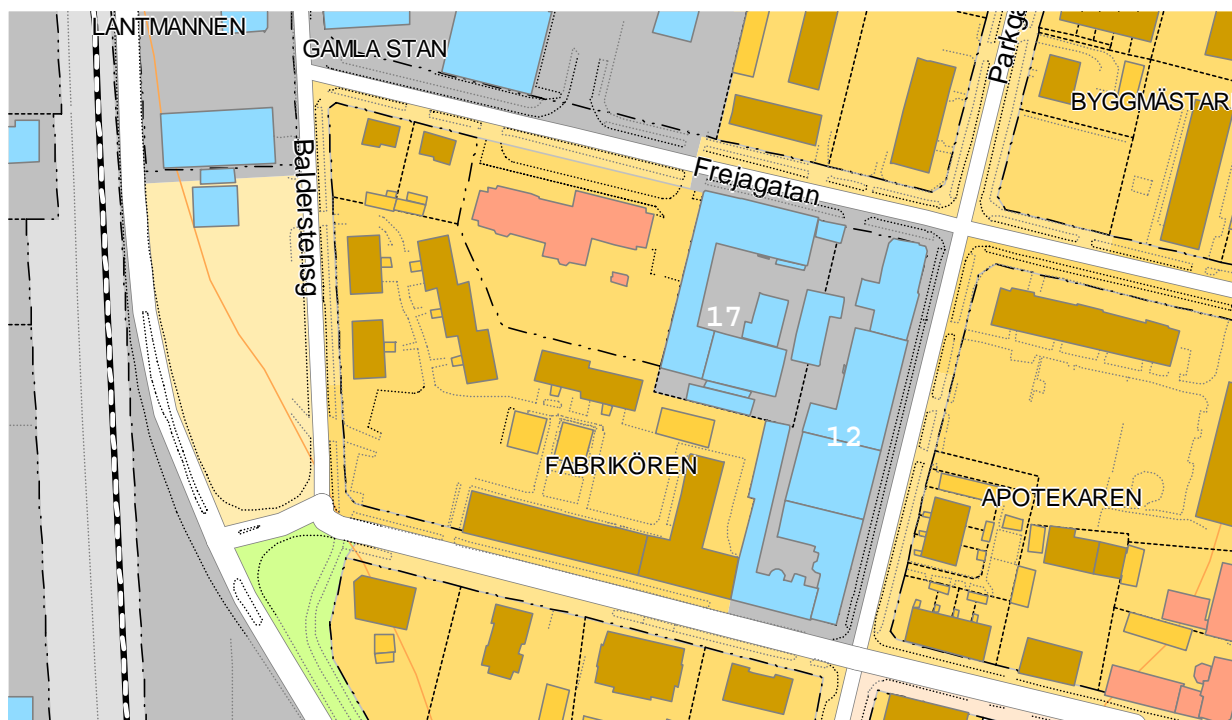
den måste ske över befintlig parkeringsyta på fastigheten. För att säkerställa sitt markbehov förvärvade mejeriet fastigheterna Fabrikören 12 och 17 (f.d. Haglunds) för några år sedan. Avsikten var att flytta parkeringsplatserna från kvarteret Lantmannen till fastigheten Fabrikören 17.

Efter diskussioner mellan mejeriet, kommunen och Falköpings hyresbostäder beträffande den framtida användningen av den befintliga industribebyggelsen (f.d. Haglunds) har överenskommelser träffats där kommunen/Falköpings hyresbostäder förvärvar Fabrikören 12 i avsikt att genomföra en ombyggnad till bostäder. För fastigheten Fabrikören 17 ändras användningen från bostadsändamål till parkering.

Läge, areal och markägoförhållande

Områdets läge framgår av lägeskartan. Detaljplaneområdet, som tidigare är planlagt, omfattar ca. 0,9 ha. Fabrikören 12 och 17 ägdes av Falkö-

pingsortens Andelsmejeriförening UPA. Kommunen/Falköpings hyresbostäder har senare förvärvat fastigheten Fabrikören 12.



Gällande planer

Planförslaget är upprättat i överensstämmelse med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen (Generalplan Falköping –94). För planområdet

det gäller detaljplaner från 84-10-17 och 91-06-13. Ingen av detaljplanerna har någon kvarvarande genomförandetid.

Befintliga förhållanden

Befintlig bebyggelse på Fabrikören 12 består av industribebyggelse där den äldsta byggnaden är från 1885 och byggnaderna i övrigt uppförda fram till 1950. Lokalerna har till sin största del utnyttjats för produktion och administration.

Byggnaderna med i huvudsak trevåningsvolym är uppförda i tegel. Mot Trädgårdsgatan ligger en tvåvånings träpanelklädd byggnad som ursprungligen utnyttjades som bostadshus. Några lokaler och delar av byggnaderna hyrs f.n. ut som föreningslokaler, motorverkstad och till Röda Korsets "kupanverksamhet".



Träbyggnaden på Fabrikören 12 mot Trädgårdsgatan

Kulturhistorian

Kvarteret Fabrikören har sedan 1800-talet inrymt industriella verksamheter i form av Forss hattfabrik och Haglunds rullgardinsfabrik. Byggnadsbeståndet har i bevarandeplanen (anta- gen 1984) tillsammans med angränsande bebyggelse söder om Trädgårdsgatan betecknats med q, vilket innebär att miljön är av så stort lokalt och regionalt värde att kommunen bör verka för ett långsiktigt bevarande.

Klassificeringen lyder: "Sammanhängande bebyggelse eller enstaka byggnad med stort kulturhistoriskt värde för Falköping".

Kvarteret Fabrikören bildar ett rektangulärt kvartersblock som är en del av den tidiga "rutnätsplanen" där de breda gatorna skulle förhindra brandspridning och tillåta industrins fordon att mötas utan hinder.

Runt om kvarteret ligger fyra esplanader som kantas av trädrader ordnade i raka led jämt fördelade längs gatorna. Parkgatan och Trädgårdsgatan kantas av Fabrikörens slutna kvarter som ställs mot de de andra gatusidornas mer öppna struktur. Gaturummens form kan upplevas som något ofullständiga med dessa motsatser men bidrar samtidigt till en stark upplevelse av gaturummet som är viktig att bevara.

Den första byggnaden som uppfördes i kvarteret var Haglunds bostadshus på Trädgårdsgatan 7. Vid samma tidpunkt, i början av 1880-talet, uppfördes också två uthus på gården. Samtliga byggnader var envåningsbyggnader och uppfördes i trä. Husen grupperades som en funktionell enhet av arbetsplats med bostad. Bostadshuset byggdes senare på med en våning och en vindsvåning. Även uthusen byggdes senare på med ytterligare våningar.

F.d. Haglunds har även beskrivits i: "Inventering och dokumentation av industrihistoriska byggnader och miljöer i Falköpings kommun, Del 1" utförd 2003 av Stiftelsen Forsviks Industriminnen. Bl.a. poängteras att gatusidorna mot Parkgatan och Trädgårdsgatan, liksom det slutna gårdsrummet, är viktiga element i den centralt belägna fabriksmiljön.

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från framförda samrådssynpunkter har den tidigare bedömningen att planförslaget inte skulle medföra någon betydande miljöpåverkan omprövats. Enligt 6 kap. 11 § MB (miljöbalken) skall därför en MKB (miljökonsekvensbeskrivning) upprättas.

Bebyggelsen på Fabrikören 17 revs under 2005. Bebyggelsen bestod av några större lagerbyggnader i trä samt en byggnad uppförd i tegel. Samtliga byggnader på fastigheten bedömdes som fallfärdiga. Marken är idag ianspråktagen för boendeparkering (Lantmannen 9) och personalparkering (Lantmannen 7). Gällande detaljplan anger byggrätt för nybyggnad av flerbostadshus.

Den äldre träbyggnaden mot Trädgårdsgatan är i dåligt skick. Ur kulturhistorisk synpunkt är det givetvis av mycket stort värde om byggnaden kan iståndsättas. Huruvida byggnaden kan rustas upp och iståndsättas för bostadsändamål måste bli föremål för vidare utredning där de kulturhistoriska värdena redovisas och kan vägas samman med de tekniska och ekonomiska förutsättningarna. Ansvar för att ta fram utredningen åvilar exploatören och skall föreligga senast i samband med bygglovansökan.

Vid en eventuell rivning finns såväl arkitektoniska som stadsbildsmässiga skäl för ett återuppförande av en ny, till omgivningen anpassad byggnad,. Innan en eventuell ersättningsbyggnad eller rivningslovsansökan kan prövas skall den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden dokumenteras genom byggherrens försorg.

I MKB:n, som upprättats av SWECO, har frågor som berör buller, mark, vatten, och inomhusmiljön m.m. behandlats. MKB:n har kompletterats med en separat buller mätning och bedömning av bullerdämpande åtgärder. Även ett nollalternativ har behandlats.

Buller:

Ljudmätningar utfördes den 13 mars vid den planerade gården på fastigheten Fabrikören. Mätningarna utfördes vid tre tillfällen (dag, kväll och natt) och pågick under ca: 1 timma vid vardera tillfället. Huvudsyftet med mätningarna var att mäta industribullret från Falköpings mejeri i förhållande till trafikbullret.

Mätningarna visade att trafikbullret dominerade vid samtliga mättillfällen. Bullret från vägtrafiken gav betydligt högre värden än bullret från järnvägen. Trafikbullret bestämdes i ungefär lika stor grad av trafiken på Frejagatan som den mer trafikerade Parkgatan. Det buller som kunde uppfattas från mejeriet var in- och uttransporter av lastbilar. Bullret från de fasta bullerkällorna understeg 40 dBA.

En kompletterande bullerberäkning har genomförts för att studera vilken effekten en bullerskärm i gräns mot Frejagatan skulle innebära. På innergården är det bara i en punkt (vån. 2 tr) som överskrider riktvärdet. Med bullerskärmen (höjd 2,5 m) innehålls riktvärdet även för maximal ljudnivå i samtliga beräkningspunkter mot innergården på vån 1. För att uppnå riktvärdet på uteplats i samtliga beräkningspunkter (även vån 2 tr) skulle det krävas en orimligt hög skärm.

Beräkningarna visar att ljudnivåerna vid fasad mot kringliggande gator lig-

Mark:

Den tidigare markanvändningen, industriändamål, ger givetvis signalen att marken skulle kunna var kontaminerad av förorenade massor. I samband med upprättandet av MKB:n har

ger på sådana värden att särskilda krav på fasadernas ljuddämpning, minst 38 dB(A), har införts i planbestämmelserna för att inomhusgränsvärdena inte skall överskridas.

Tillåten ekvivalent ljudnivå, 55 dB (A), vid uteplatser innebär att dessa måste placeras mot gårdssidan för att en god ljudmiljö skall kunna säkerställas. Balkonger kan därför inte accepteras mot gatusidan som enda uteplats (även kraven på varsamhet innebär att fasadförändringar mot gatusidan inte kan accepteras).

Byggnadernas stora husdjup kan innebära svårigheter att finna godtagbara planlösningar som möjliggör "genomgående lägenheter" varför flretalet lägenheter måste accepteras som enkelsidiga mot gatufasad utan direkt tillgång till egen uteplats. Som komplement måste gårdsmiljön utformas med speciell omsorg för att en god bebyggd miljö skall uppnås. Detta kan innebära att någon form av bullerskydd måste anordnas mot Frejagatan ex.vis. garage eller plank. På fastigheten Fabrikören 17 i gräns mot Fabrikören 12 har en byggrätt lagts in för uppförande av garage. En garagebyggnad i detta läge kommer att fungera som bullerskärm och komplettering med ett kortare bullerplank mot Frejagatan bör en godtagbar bullernivå kunna uppnås på innergården

såväl provtagning och analyser som en okulärbesiktning genomförts. Resultatet av undersökningen visar på förhöjda halter av metaller och lätt förhöjda halter av andra ämnen. San

nolikt förekommer förorenade massor inom området men utbredningen bedöms vara lokal och därmed är mindre volymer påverkade. En viss diffus påverkan av PAH kan troligen återfinnas inom hela området.

Inomhusmiljön:

Genomgång och provtagningar visar att tidigare industriverksamhet i byggnaderna endast i ringa omfattning har förorenat olika konstruktionsdelar.

Föroreningar i betong har påträffats i det utrymme i byggnaden där det tidigare bedrevs ytbehandling av ståldetaljer. I betongbjälklaget, på en yta av 40-50 m², har förhöjda halter av bl.a. krom kunnat konstateras. Metallföroreningarna innebär ingen hälsorisk för personer som vistas i lokalerna så länge inte betongytan bearbetas så att damm frigöres. I källaren, på en yta av 5-10 m², har oljeföroreningar, motorolja, påträffats.

Behovet av att sanera påträffade föroreningar eller ej är avhängigt av vad lokalerna kommer att användas till i samband med ombyggnaden. Om utrymmena kommer att användas för t.ex. biluppställning, lägenhetsförråd bedöms inte någon sanering av betongytan vara nödvändigt att genomföra. Bortrivet material med olje- eller metallföroreningar skall behandlas som farligt avfall. I kontrollplanen kommer krav att ställas på redovisning

I samtliga bjälklag och väggar som vetter mot mark har indikerats förhöjda fuktnivåer. De förhöjda fuktnivåerna har orsakat invändiga skador på putsen samt mykologisk påväxt. Onormal svampförekomst kan innebära

I MKB:n görs den bedömningen att föroreningarna inte utgör något hinder för den föreslagna markanvändningen. I samband med markarbeten kan speciella försiktighetsåtgärder behöva vidtas men detta bör kunna regleras i bygglovprövningen eller i bygganmälan/kontrollplanen.

ra risk för luktolägenheter och hälso-
besvär.

I den del av källaren där trämaterial lagrades fanns en kraftig påväxt av hussvamp (*Serpula lacrymans*). Inom samma utrymme har också ett av de analyserade proven visat på förekomst av svampen *Stachybotrys chartarum*, vilken kan utsöndra mykotoxiner (svampgifter) som i sin tur kan innebära ytterligare en hälsorisk vid inandning. De angripna lokalerna och ytorna har sanerats under våren 2006. Vid den efterföljande besiktningen och provtagningen har ingen ytterligare påväxt eller nya svampsporer kunnat upptäckas.

På ytterligare några ställen har mykologiska skador upptäckts på yttertakets råspont troligen orsakade av kondensbildning och läckande yttertak. I samband med projekteringen bör de olika riskområdena kartläggas och åtgärdas. Byggherren skall senast i samband med bygganmälan och i kontrollplanen redovisa ett handlingsprogram och vilka åtgärder som skall vitas för att minimera risken för mykologisk spridning inom och utanför byggnaderna.

Efter ombyggnad och en omsorgsfullt genomförd sanering av mykologiskt skadade byggnadsdelar föreligger inga hälsorisker orsakade av mykologisk påväxt.

Luftföroreningar:

Kraven på luftkvaliteten regleras i ett antal miljökvalitetsnormer (MKN) som fastställts av regeringen. En detaljplan får enligt bestämmelserna inte medverka till att normerna överskrids. Inom kommunen har hittills endast begränsade mätningar av kväveoxid genomförts för att kartlägga luftkvaliteten. Resultaten har visat att normerna inte överskridits.

Vatten:

Strax utanför planområdet, på fastigheten för Dagcenter Freja, finns sedan gammalt en kommunal reservvattentäckt. Vattentäktens framtida betydelse är oklar. Även om planförslaget medför ökande trafik till området och anläggande av parkeringsplatser i närheten bör omvandlingen av "Hag-

Radon:

Även om ingen speciell mätning av markradonhalterna genomförts så har tidigare studier visat att fastigheterna ligger inom de delar av Falköping som

Partiklar (PM₁₀) har inte mätts i kommunen men resultatet från mätningar i andra kommuner ger fog för antagandet att normen inte innehålls. En ombyggnad av aktuell fastighet till bostadsändamål har inte bedömts påverka nuvarande situation jämfört med nollalternativet.

lundsfastigheten" från industriändamål till bostäder inte öka risken för vattentäkten. Snarare bör den minska i samband med eventuell sanering av kontaminerade massor på fastigheten. Några speciella markanvändningsrestriktioner har inte ansetts nödvändigt att ta upp i planbestämmelserna.

uppvisat förhöjda radonhalter. Byggnaderna skall vid ombyggnad utformas på sådant sätt att gällande gränsvärden för radon inte överskrids.

Förändringar

Bebyggelse

Som framgått av syftet är avsikten att större delen av det befintliga byggnadsbeståndet skall bibehållas men byggas om från industrilokaler till bostäder. Byggnadernas kulturhistoriska och arkitektoniska värden skall inte förvanskas vilket getts uttryck i planbestämmelserna. Speciellt viktigt är det att fasaderna mot gaturummen inte förändras genom att t.ex. nya dörr och fönsteröppningar tas upp.

Mot gaturummet får heller inga balkonger tillkomma.

Som framgår av plankartan kommer två gårdshus, ett i gräns mot Fabrikören 13 och ett i gräns mot Fabrikören 17 att rivas för att ge tillräcklig plats att skapa en god utemiljö/gårdsmiljö. Byggnadernas kulturhistoriska värde skall dokumenteras innan rivning.

Trafik

Tillfart till fastigheterna (Fabrikören 12 resp. 17) kommer huvudsakligen att ske från Frejagatan men möjlighet

finns att angöra även från Trädgårdsgatan via en port i husets undervåning.

Parkering

Parkeringsbehovet för de nytillkommande lägenheterna kommer inte att kunna tillgodoses enbart på Fabrikö-

ren 12 varför en gemensamhetsanläggning skall anordnas på fastigheten Fabrikören 17.

Allmänna ledningar

Befintliga allmänna ledningar (inom "D-området" i väster) har reglerats i

planen genom en särskild bestämmelse.

ÖVRIGT

Detaljplanen har utarbetats i samråd med de berörda huvudintressenterna/fastighetsägarna, miljöförvaltning-

en, tekniska förvaltningen och länsstyrelsen.

Lennart Krook
Stadsarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidsplan

Detaljplanen kommer att handläggas som normalt planförfarande och beräknas, efter samråd och utställning, kunna antas under hösten 2006. Fal-

köpings Hyresbostäder avser att påbörja projektering och ombyggnad så snart planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång får byggnadsnämnden pröva ansökningar som överensstämmer med planbestämmelserna.

Fastighetsbildning m.m.

Detaljplanens utformning medför ingen ändring i gällande fastighetsindelning. För att täcka det utökade behovet av parkeringsplatser (ca: 20 st) för boende inom fastigheten Fabrikö-

ren 12 förutsätts att det på fastigheten Fabrikören 17 bildas en gemensamhetsanläggning alternativt regleras genom servitut.

Kostnader

Kostnaden för detaljplanen delas lika mellan kommunen och Falköpings Mejeri. Erforderliga förrättningar för att reglera parkeringsfrågorna på fastigheten Fabrikören 17 betalas av

ägaren till Fabrikören 12.

Utöver dessa kostnader har inte planen bedömts medföra några större kostnader beträffande investeringar i infrastrukturen.

Lennart Krook
Stadsarkitekt