



Götene kommun



HANDLINGAR

Planbeskrivning

Plankarta

Fastighetsförteckning

Grundkarta

Bilagor

Samrådsredogörelse

Geotekniska utredningar

Behovsbedömning

Dagvattenutredning

Solstudier

Antagande 2020-xx-xx

Laga Kraft 2020-xx-xx

Genomförandetid tom 2025-xx-xx

DETALJPLAN - GRANSKNINGSHANDLING

för Källbytorp 2:28 mfl, Dafgårds industriområde, Källby tätort,
Götene kommun, Januari 2019

Medverkande tjänstemän:

Ola Andreasson Stadsarkitekt, Henrik Sommarström GIS-ingenjör,

Muhsen Zaki Samhällsplanerare

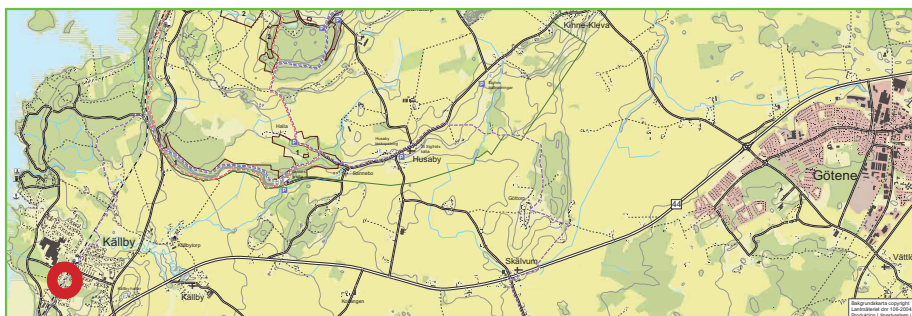
DP # XX

Innehåll

PLANPROCESSEN	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	5
Påverkan	6
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	
Läge och areal	6
Markägare	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Beslut	7
Gällande översiktsplan	7
Riksintressen	7
Strandskydd	7
Gällande detaljplane	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	
Natur, mark och vegetation	11
Geotekniska förhållanden	12
Radon	13
Fornlämningar	14
Bebyggelse	14
Offentlig och kommersiell service	20
Skyddsrum	22
Risker	22
Störningar	23
Övrigt	24
GATOR OCH TRAFIK, INFRASTRUKTUR	
Gatunät	24
Kollektivtrafik	25
Parkering	25
Gång- och cykeltrafik	25
Teknisk försörjning	25

PLANEKONOMI M.M.	
Fastighetskonsekvenser	31
Planekonomi	31
Exploateringsavtal	31
SAMMANSTÄLLNING OCH BESTÄMMELSER	
Sammanställning av förändringar	32
Plankartans bestämmelser	32
PLANKARTAN	35

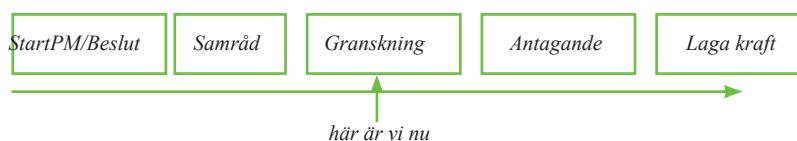
Planbeskrivning



Oversikt, planområdets läge i förhållande till Källby respektive Götene tätorter

PLANPROCESSEN

Då detaljplanen bedöms vara av relativt komplicerad grad samt ha stort allmänintresse handläggs detaljplanen enligt plan- och bygglagen (PBL) med utökad förfarande. Av denna anledning tas politiska beslut av kommunstyrelsen och antagandet av detaljplanen föreslås även ske i kommunfullmäktige.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett 45 meter högt höglager, samt att för delar av området höja byggnadshöjden från 10 till 15 m. Syftet är också att möjliggöra för framtida byggnation där det i dag finns allmännyttiga underjordiska ledningar och att möjliggöra en ny transformatorstation.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Kommunen skall enligt miljöbalken genomföra en behovsbedömning för alla detaljplaner, som underlag för bedömning om detaljplanen kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är ett levande dokument under hela planprocessen och biläggs samråds-handlingen. De frågor som observeras i behovsbedömningen som mer kritiska har studerats i detaljplanens förarbete. Detta berör skuggf-fekter från tillkommande höga byggnader, landskapsbild, risker med buller, risker med industrins kemikaliehantering. För att säkerställa att detaljplanen inte ger upphov till betydande påver-

kan på miljö- och hälsa, eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser utreds dessa frågor särskilt i planbeskrivningen inarbetat under respektive rubrik. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenlig med bestämmelserna i miljöbalken kap 3, 4 och 5.

Påverkan

Området ingår inte i riksintresseområden förutom läget ”inom Vänern med dess öar och strandområden”, övrigt naturskydd eller område med höga naturvärden. Närheten till Vänern innebär att riksintresse för strandskydd återinträder i samband med ny planläggning, den nya planen upphäver strandskyddet inom kvartersmark.

Vattenmyndigheten för Västerhavets vattendistrikt har beslutat om miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten den 15 december 2009 enl 5 kap 5§ Miljöbalken. och 6 kap 1§ förordningen (2204:600) om förvaltningen av kvaliteten på vattenmiljön VFF. Det finns en miljö kvalitetsnorm för varje vattenförekomst i vattendistrikt som gäller vid provning och tillsyn samt för vilka hänsyn som ska tas till i alla planer och program - Vänern - inom 450 m avstånd har god ekologisk status och planförslaget bedöms inte påverka Vänerns status.

Kommunen gör i detta skede bedömningen att planen och dess genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan. Detaljplanen berör endast områden som redan är ianspråkstagen för industri.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läge och areal

Planområdet omfattar ca 24 hektar och är beläget i Källbys västra del mellan Vänernvägen i väster och Possavägen i öster. Planområdets norra gräns följer villagatan Smedmans väg och planområdets södra gräns följer naturområdet mitt emot Källbys reningsverk. Mistaskogen väster om Vänernvägen är planlagd som naturmark och utgör ett viktigt tätortsnära rekreationsområde.

Markägare

Huvuddelen av planområdet utgörs av större delen av Källbytorp 2:28 och ägs av livsmedelsföretaget Gunnar Dafgård AB. Resterande delar av Källbytorp 2:3, Källby 6:6 och Källby 7:8 ägs av Götene kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Beslut

Götene kommun har beslutat upprätta en ny detaljplan för området genom beslut i miljö-och bygglövnämnden 2015-11-03.

Gällande översiktsplan

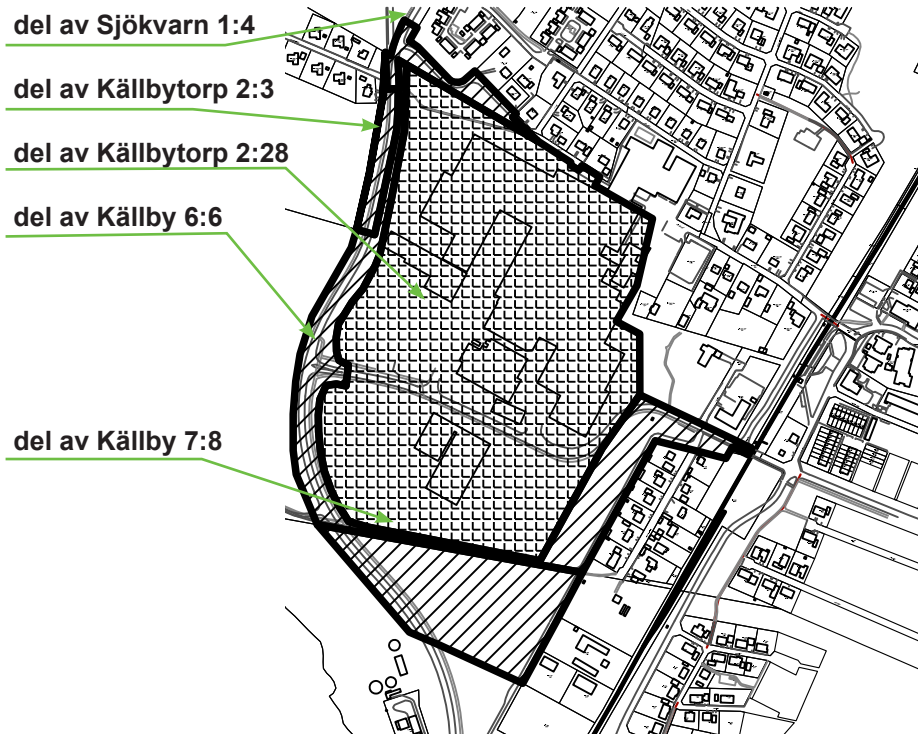
I kommunens översiktsplan/framtidsplan, antagen i oktober 2010 redovisas området delvis som ianspråktagen av befintligt arbetsområde och delvis som framtida arbetsområde. Av det föreslagna framtida arbetsområdet har merparten sedan 2010 planlagts för industriändamålet.

Riksintressen

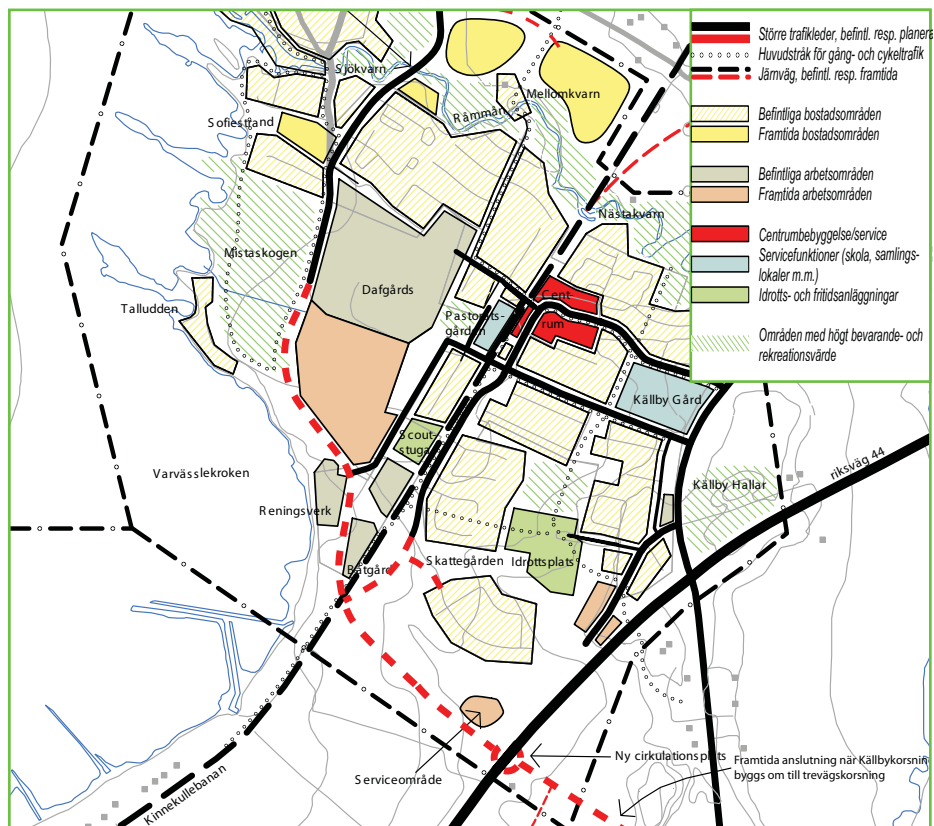
Planområdet innehåller inga riksintressen förutom läget ”inom Väner'n med öar och strandområden” som utgör riksintresse enligt miljöbalken. Planområdet ligger också nära Väner'n som riksintresse för yrkesfisket, Riksväg 44 samt Kinnekullebanans järnvägstrafik. Detaljplaneförslaget medför ingen påverkan på dessa riksintressen.

Strandskydd

För området kring Väner'n gäller strandskydd enligt miljöbalken. Skyddet gäller 300 meter från strandkanten såväl på land som i vattenområden. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växter. Strandskyddet har tidigare gällt utanför detaljplanlagt område. Enligt strandskyddsreglerna återinträder strandskyddet



Lokala markägoförhållanden



Utdrag ur gällande översiktsplan

vid ny detaljplaneläggning och måste aktivt upphävas i planprocessen i samband med att detaljplanen antas och vinner laga kraft och dokumenteras på plankartan. Vad gäller markanvändningen i stora drag förändras inte den i förhållande till tidigare detaljplaner. Skälen till ett upphävande av strandskyddet inom kvartersmark är i detta fall att:

1. Det planlagda området för industrimark är till sin merpart redan inanspråktaga av industriverksamhet alternativt redan planlagt för industriändamål.
2. Området är väl avskuret från Vänerens närområde via Vänerenvägen.
3. Området behövs för att den pågående verksamheten ska kunna utvecklas.
4. Gunnar Dafgård ABs livsmedelsindustri är en av kommunens största arbetsgivare med ca 1000 anställda, och utgör därmed ett mycket angeläget allmänt intresse som inte kan lokaliseras utanför strandskyddet.
5. Planförslaget försämrar inte allmänhetens tillgång till strandområden då passager är tillgodosedda norr och söder om anläggningen samt från Vänerenvägen i väster. Planförslaget förändrar inte heller livsvillkoren för växt och djurlivet. Inom de delar av planområdet som benämns ”NATUR” kommer strandskyddet ej att upphävas.

Gällande detaljplaner

Dafgårds industriområde omfattas i dagsläget av 6 detaljplaner, (DP 247, 252, 255, 261, 274 samt 283). Det nu föreslagna planområdet berör fyra av dessa och släcker till sin helhet ut DP 261. Dessutom berörs den sydligaste delen av detaljplan 259. Att detaljplaneringen varit så omfattande speglar verksamhetens utveckling på orten som skett från småskalig lanthandel genom successiv utökning till en av nordens största företag inom färdigmatsegmentet. Nedan följer en kortfattad resumé av de detaljplaner som överlappar varandra i dagsläget:

DP 247 ”Byggnadsplan för del av Källby samhälle”

lagakraftvunnen 1972 i vilken för området huvudsakligen anger industri med en byggnadshöjd av 10m. (Byggnadshöjden om 10 m är därefter den höjd som gäller i samtliga planområden fram till 2014 då DP 283 vinner laga kraft.)

DP 259 ”Detaljplan för del av Sjökvärd 1:1 mfl fastigheter”

lagakraftvunnen 1991 och planlades för småhusbebyggelse, framför allt parhus i en till två våningar, belägna norr om Smedmans väg. Den del av detaljplanen som kommer att ingå i det nya planområdet utgörs av ett litet stycke naturmark söder om Smedmans väg.

DP 261 ”Detaljplan för område vid Väneravägen”

Lagakraftvunnen 1997. Tillkom för att möjliggöra en utvidgning av industriområdet i söder och innebar en ”flytt” av Väneravägen till dess nuvarande läge med det nya namnet Järnviksvägen. För de utvidgade delarna säkerställdes ett skyddsområde mellan industriområde och bostadsbebyggelsen i öster om 50m.

DP 274. ”Detaljplan för Källby RV 44 - Ny infart”

Lagakraftvunnen 2008. Planens huvudsyfte var att skapa en ny infart till Källby, dels för att avlasta ortens interna trafiknät och dels för att kunna trafikförsörja den fortsatta utbyggnaden av Nordskog, norr om Källby. I samband med detta planlades för en avstängning av Järnviksvägen (något som inte kommit till stånd) samt en ytterligare utvidgning av industriområdet söderut för Dafgårds räkning. Den nya infartsvägen från riksväg 44 tog över det gamla namnet Väneravägen. Flera stråk av underjordiska ledningar genomkorsar Dafgårds del av planområdet bland annat längs Järnviksvägen vilket sedan bidragit till att vägen inte stängts av. Skyddsområdet utmed Possavägen bibehölls inom allmän platsmark natur, och kompletterades även med ett planterat skyddsområde inom kvartersmark om ca 30 m där upplag och parkering inte får anordnas. Detaljplanens genomförandetid sträcker sig till 2018-06-18.

DP 283 ”Detaljplan för Dafgård höglager, Källby 2:28 m. fl”

landen av stor vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen eller om det behöver införas ytterligare bestämmelser om fastighetsindelning. Detaljplanen berör ett område inne på Dafgårds industrifastighet och berör ingen annan fastighet. Kommunen bedömer därför att berörd fastighetsägare goscänner att detaljplan DP 283 ersätts med en ny detaljplan. För att den nya byggrätten på 45 meter byggnadshöjd skall komma så långt från den befintliga bebyggelsen på Gamelstadsvägen som möjligt kommer en del av detaljplanen att ändras så att den tillåtna byggnadshöjden blir 45 meter istället för 35 meter. Även byggnadshöjden mot norr mot fabriksområdet höjs. Från 10 meter till 15 meter.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, mark och vegetation

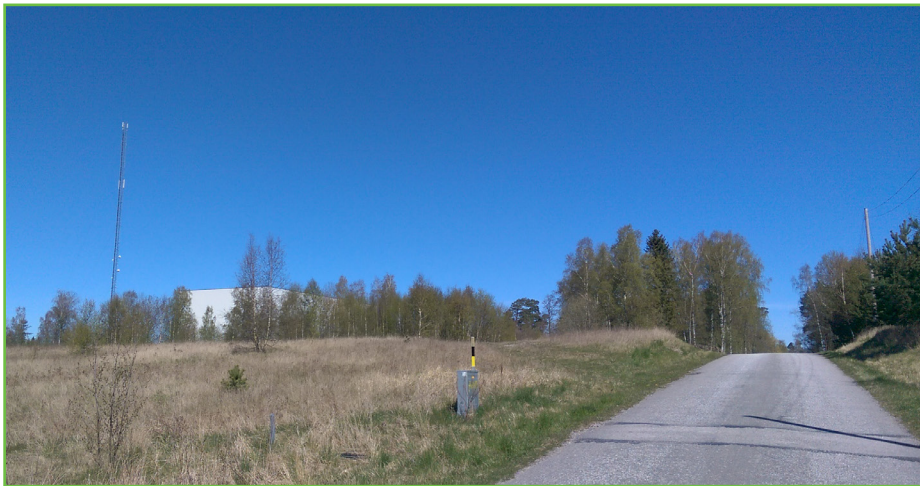
Av de ytor som inte redan är ianspråktaga för industriändamålet med asfalterade och avgrusade ytor kan den omkringliggande marken delas in i grupper av olika vegetationstyper.

Södra och sydöstra delen utmed Possavägen utgörs av väl uppvuxen blandskog med relativt stort slyuppslag. Höjden på blandskogen är ca 20 meter och utgör ett effektivt visuellt skydd mot industrianläggningens södra del med det befintliga höglaget.

Söder om befintligt höglager är marken något mer öppen, gräsbevuxen, och kuperad. Öster om industriområdet från Järnviksvägen och norrut möter naturområdet en parkmiljö med klippta gräsmattor och höga solitärer av björk och tall. För området mellan Dafgård och Sjökvärnsvägen utgörs vegetationen av resliga lövträdssolitärer och parkområdet har påtaglig skogskänsla. Utmed Vänernvägen i väster kantas industriområdet av välklippta gräsmattor och långsgående diken. Planförslaget



Vegetationsridå utmed Possavägen, från nordost, bef höglager skymtas th.



Possavägen från söder, bef höglager samt mast skymtas tv



Välordnad parkmiljö med skogskänsla på industriområdets nordöstra sida

innebär inga större förändringar i exploatering av markområden jämfört med tidigare planer och de föreslagna ökade höjderna bedöms inte påverka omgivande vegetation nämnvärt. För det ”inre” skyddsområdet föreslås dock en förändring i bestämmelserna jämfört med DP 274. Marklov kommer att krävas för fällning av träd för att säkra att en viss mängd träd bevaras.

Geotekniska förhållanden

Marken är huvudsakligen plan men sluttar kraftigt utanför planområdets södra gräns samt som helhet svagt nedåt Väneren i väster. Då området är planlagt i ett flertal omgångar finns omfattande information om de övergripande geotekniska förhållandena. Följande sammanställning är hämtad från tidigare detaljplan 274 och gäller visserligen för ett område större än det aktuella planområdet: ”Inom större delen av planområdet består marken av humus som underlagrats av silt eller sand av varierande mäktighet. Sanden och silten vilar sträckvis på morän och underlagras i övrigt av lös sand och siltskiktad lera. Leran har i allmän-

het ringa till måttlig tjocklek.” Marken bedömdes för den då planerade väganlutningen samt industribebyggelsen om 10m, som stabil och utan risk för skred. Följande grundundersökningar har genomförts för området där de i kursiv stil är mer relevanta för de i nuläget kända utbyggnadsplanerna:

- Översiktlig geoteknisk undersökning 1979-05-30
- *Geotekn undersökning - nybyggnad Dafgård 1988-05-16/Geoväst*
- *Geotekn undersökn planerad väg o. ledn.omläggn1996-12-17/Geoväst*
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Kinnevik 200-02-14
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Rv 44 –Dafgårds 2004-03-15
- Geoteknisk undersökning i samband med projektering Rv 44 2006.
- Geotekn undersökning - nybyggnad Dafgård 2008-06-13/WSP
- *Geotekn undersökning - nybyggnad Dafgård 2010-10-15/SKANSKA*

Rekommendationer avseende lämplig grundläggningsteknik är olika beroende på byggnadslast och specifika grundläggningsförhållanden varför mer detaljerat geotekniskt utlåtande krävs inför varje nytt byggskede.

I merparten av det plana markområdet ligger grundvattennivåerna högt omkring 0-1 meter. Fullgod dränering är viktig samt ombesörjande av dagvattenfördröjning för att motverka översvämningrisk nedströms vid stora regn.

Inga andra verksamheter än livsmedelsindustri har funnits på platsen som dessföre utgjorde jordbruksmark. Dafgård har som markägare till merparten av området översiktligt utrett eventuell förekomst av förorenad mark, vilket inte påträffats. Det finns heller ingen kännedom om förekomst av förorenad mark inom övriga ytor i planområdet.

Radon

Någon radonundersökning har inte utförts för området men marken kring Kinnekulle ingår i högriskområde för markradon baserat på berggrundens höga innehåll av uran. (Underlag från Sveriges Geologiska Undersökning och Strålskyddsinstitutet, ur Västra Götaland – din miljö, Länsstyrelsen 1999: 6). Detta föranleder dock inte någon särskild bestämmelse i detaljplanen då markanvändningen inte kan anses känslig. För de delar av anläggningen som är personalintensiva kan man vid nybyggnad överväga förberedelse med dräneringsslangar, sk radonslangar om det krävs för att man ska kunna uppfylla Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd om hygieniska gränsvärden. Enligt denna gäller gränsvärdet för hur mycket en person får utsättas för under ett år: $0,36 \times 10^6$ Bq h/m³ och år - Värdet gäller på arbetsplatser, för annat arbete än underjordsarbete. Det motsvarar en radonhalt på ca 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar, det vill säga normalt heltidsarbete.

(Arbetsmiljöverkets föreskrifter AFS 2015:7, <http://www.stralsakerhetsmyndigheten.se/start/Radon/Rikt--och-gransvarden-for-radon/>)

Fornlämningar

Landskapet kring Källby är rikt på fornlämningar från stenåldern till historisk tid. Senaste undersökningen gjordes 2014 vid platsen för höglagret där boplats och fynd daterats till tiden mellan äldre bronsålder och förromersk järnålder. I rapporten Metalltida boplats i Källby socken utgiven av Västarvet kulturmiljö/Lödösemuseum (rapport 2016:18) går det att ta del av undersökningen. Enligt rapportförfattaren är dateringsresultaten, med tanke på att fornlämningsbilden i närområdet präglas av stenåldersfynd, mycket intressant och undersökningen har bidragit till att öka kunskaperna om bosättning under metalltid i denna del av länet. Ytterligare rester av boplats klassat som bevakningsobjekt har påträffats ca 50 m västerut inom planområdet utanför höglagrets utlastning. Ytterligare boplatsfynd som också relateras till äldre bronsålder har gjorts söder om planområdet i samband med undersökningar 2004 respektive 2009. Dessa är delundersökta och delvis borttagna. Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet meddelar att eftersom planen inte tar ny mark i anspråk behövs inga nya undersökningar utföras. Däremot gäller att om ytterligare lämningar påträffas ska Länsstyrelsen alltid underrättas. *(Fornminneslagen).*

Bebyggelse

Planområdet innehåller industribebyggelse från varierade tidsåldrar. Den första större fabriksdelen är orienterad åt den idag administrativa sidan åt öster mot stationssamhället och Sjökvarnsvägens förlängning, och är i två våningar med putsade fasadfält i ljusa grå och terratonade kulörer, med vitputsade inramningar längs hushörn, tak och golv. Söderut ansluter restaurangbyggnaden utformad som mindre sammahängande paviljonger uppförda i grått tegel med generösa glasöppningar. Övriga industrianläggningen utgörs av ljusgråa till vita byggnader som huvudsakligen följer fastställd byggnadshöjd om 10 meter. Fasadmaterialet är varierade men hålls överlag i en ljusgrå till vit skala. En del huskroppar har en påtaglig vertikal randning av konstruktiva element eller delning av fasadbeklädnaden. Senare tillägg, bland annat höglagret i områdets södra del, har utförts med ytskikt av vit plåt.

Detaljplaneförslaget innebär fyra förändringar avseende bebyggelsen:

1. Att möjliggöra för ett ytterligare höglager sydöst om nuvarande, där totala byggnadshöjden sätts till 45 meter.
2. Den andra bebyggelseförändringen är att höja byggnadshöjden från 10 till 15 m för merparten av området. Detta för att kunna lägga till mo-



Fabriks- respektive kontorsbyggnad samt entrétorg i områdets nordöstra del



Restaurangpaviljongen



Befintligt höglager med dess utlastningsdel mot väster



Fabriksbyggnad inom området

derna produktionsenheter där den interna media- och luftförsörjningen kräver större utrymme i tak än tidigare. I norra delen av området bibehålls byggnadshöjden om 10m.

3. Utmed norra delen av planområdet planeras för att tak och väggtäcka det trucktransportstråk som löper utmed den norra fasaden. Den totala byggnadshöjden på denna del sätts till tre meter.

4. Ny transformatorstationsbyggnad planeras uppföras i planområdets södra del. För att skydda stationens tekniska funktioner krävs en byggnadshöjd på 7 m.

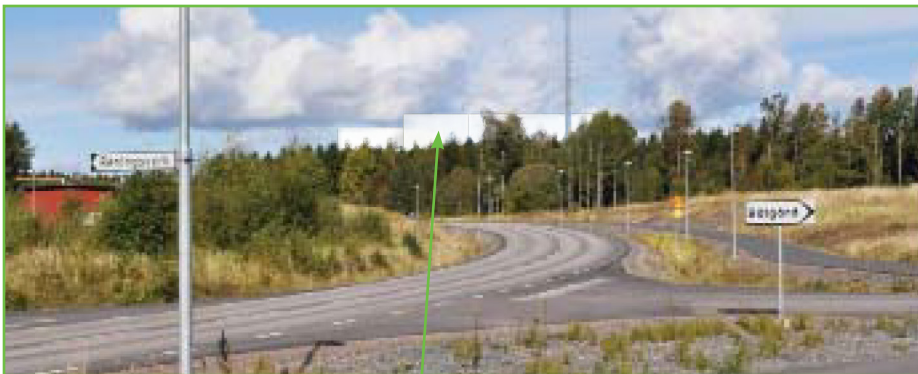
De föreslagna byggnadshöjderna för höglagret optimerar systemen för de vertikala fryslagren och utlastning kan samordnas. För Dafgårds verksamhet innebär det att man kan möta den utökade efterfrågan på färdigmatprodukter och samtidigt koncentrera verksamheten till Källby, utan de extra transporter som externa lager medför.

Den tillkommande volymen har studerats i 3d, för att man ska kunna undersöka vilka effekter byggnaden har på landskapsbild och närmiljö. Höglagerdelen är synlig från långt håll, och framträder vid utblickar från Kållandsö i Lidköpings kommun, mot Källby och Kinnekulle. Den nya delen föreslås placeras sydöst om den befintliga, och kommer till stor del att skymmas av det befintliga höglagret från detta håll. Största upplevelsen av byggnadens storlek fås på mycket nära håll, där bygg-



Befintligt höglager

sedd fr Possavägens anslutning till Vänervägen



Befintligt och föreslaget höglager



Befintligt höglager sedd fr Vänervägen vid Sofiestrand



Befintligt och föreslaget höglager



Befintligt höglager sedd från Stationsgatan



Befintligt och föreslaget höglager

nadens skala är mätbar för individen. Höga byggnader utan skalreferenser (dörrar, fönster, osv) som tex höglager, silobyggnader och andra typer av höga byggnader med släta fasader upplevs ofta dominerande i landskapet. Kommunen kommer därför att införa gestaltningsbestämmelser i plankartan som innebär att fasaderna får en uppbruten karaktär och gör att byggnaden inte blir så dominerande och i ögonenfallande i landskapsbilden.

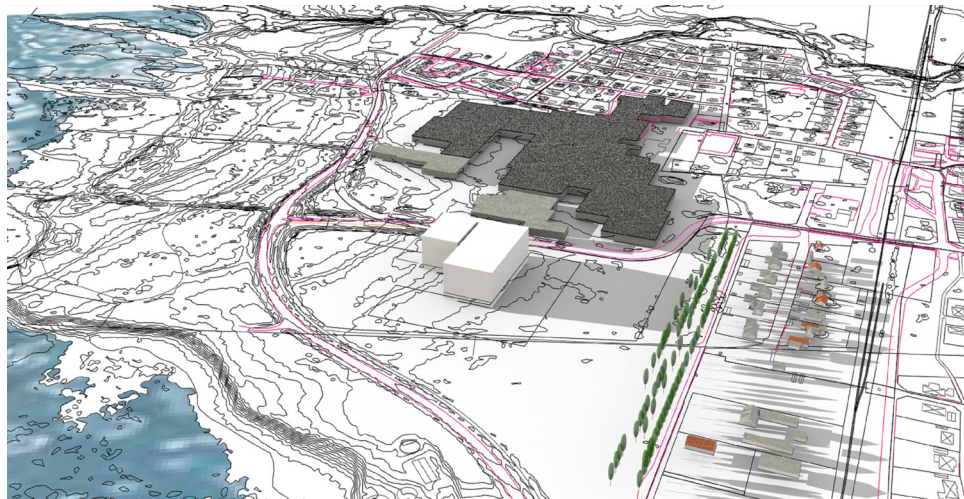
Skyddsområdet med skogsvegetation mellan Possavägen och planområdet är nödvändig för att skapa en distans mellan anläggningen och småhusområdet i öster. Fotomontage baserade på tidigare studier i samband med DP 274 redovisas nedan.

Kommunen har prövat alternativa placeringar av byggnaden. Väster om det befintliga fryslagret finns utlastningsbyggnad med befintlig rangerplan för lastbilar. Detta omöjliggör en placering av ett nytt höglager här. Om höglagret placeras på den befintliga parkeringsplatsen norr om Järnviksvägen går det inte att utnyttja den befintliga infrastrukturen med transportbanor, kylaggregat, utlastning m.m. Detta skulle inte vara försvarbart varken ur miljö- eller ekonomisk synpunkt. Kommunen har även undersökt om det går att placera lagret på någon annan fastighet i Götene kommun. Detta skulle innebära att varor måste transporteras från fabriken till lagret med lastbil och sedan tillbaka till fabriken med lastbil för utlastning till kund. Kommunen vill av miljö- och klimatskäl minimera transporter med lastbil på väg varför detta alternativ inte har ansetts som lämpligt. Återstår gör då öster och söder om det befintliga höglagret. Då går det att utnyttja redan gjorda investeringar i transportband, kylaggregat, utlastning m.m. Därför har kommunen landat i slutsatsen att den föreslagna placeringen av ett nytt höglager bör vara den som redovisas i plankartan.

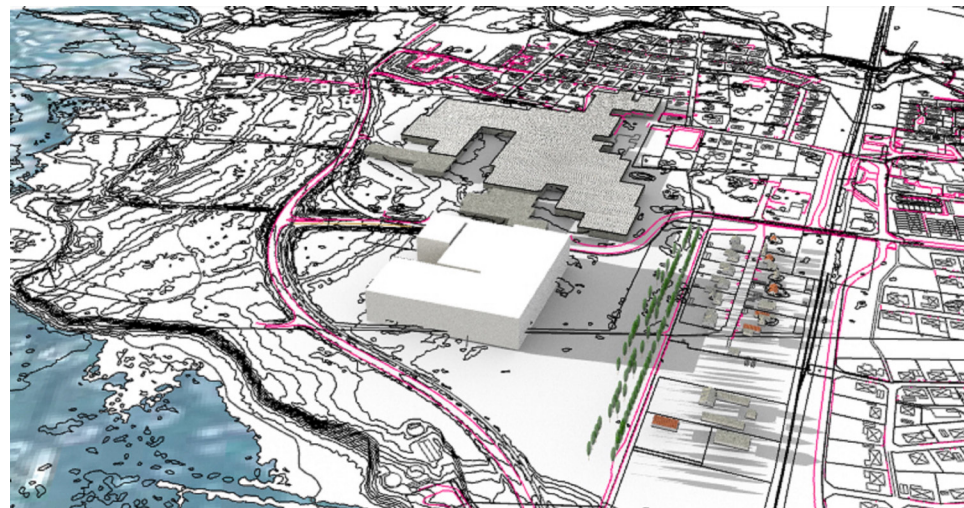
Solstudier har gjorts gällande skillnad på skuggeffekt på bostadsbebyggelsen utmed Gammelstadsvägen för att bedömma inverkan på närområdet om byggnaden är 45 meter eller 35 meter hög. Större delen av dygnets ljusa timmar skuggar byggnaden Dafgårds fabriksområde. Kvällstid mitt i sommaren då skuggan når bostadsbebyggelsen på Gammelstadsvägen är tomterna redan skuggad av skogen i naturområdet väster om Possavägen. Sammantaget blir påverkan på tomterna liten i förhållande till nyttan av 10 meter högre byggnadshöjd.

För att en expansion av verksamheten ska kunna fortlöpa är det kommunens uppfattning att del av Källby 6:6 och 7:8 söder om nuvarande industrifastighet, behöver köpas in av Dafgård och införlivas i det övriga industriområdet. Detta för att säkerställa att erforderlig yta finns för industrins fysiska utbyggnad samt för att kunna tillgodose tillkommande ranger- och parkeringsytor osv.

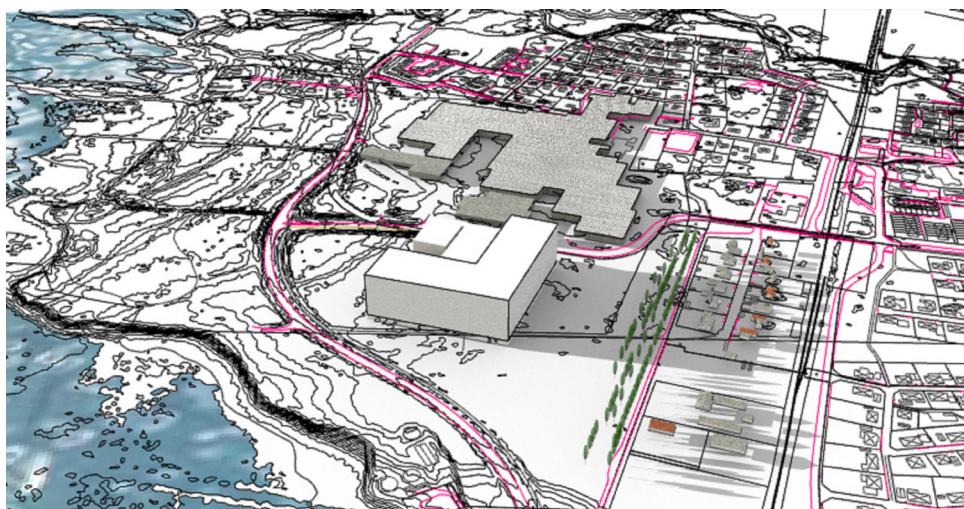
Det finns skäl att i detta skede upprätta utformningsbestämmelser av-



Solstudie 15 Juli kl 19,00 - Befintlig situation



Solstudie 15 Juli kl 19,00 - Föreslagen utbyggnad 35meter



Solstudie 15 Juli kl 19,00- Föreslagen utbyggnad 45 meter

seende gestaltning och fasadbeklädnad. Fasaderna på byggnader som är 45 meter höga kommer att bli ett landmärke och påverkar landskapsbilden stort. Med en omsorgsfull gestaltning kan byggnaden tillföra kvalitéer både i Källby och i landskapet som helhet.

Offentlig och kommersiell service

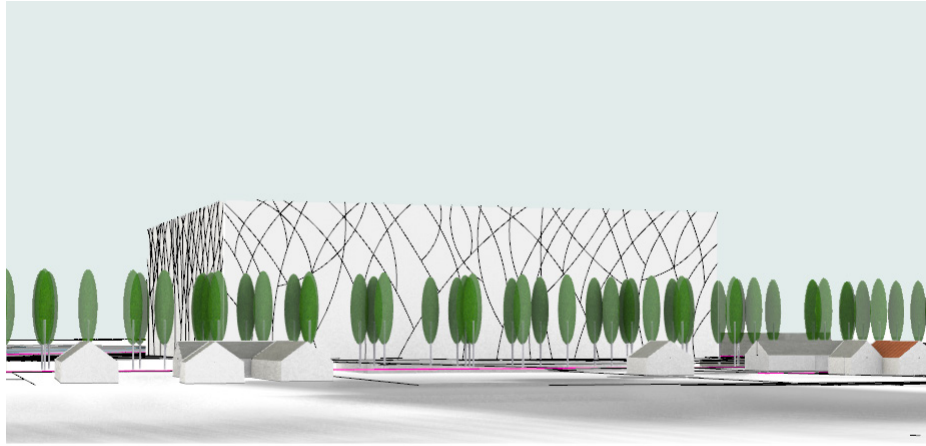
Offentlig service finns huvudsakligen öster om Kinnekullebanan, där skola och centrumverksamheter finns. Mindre dagligvarubutik finns vid korsningen Mobergs väg och länsväg 2714 mot Hällekis



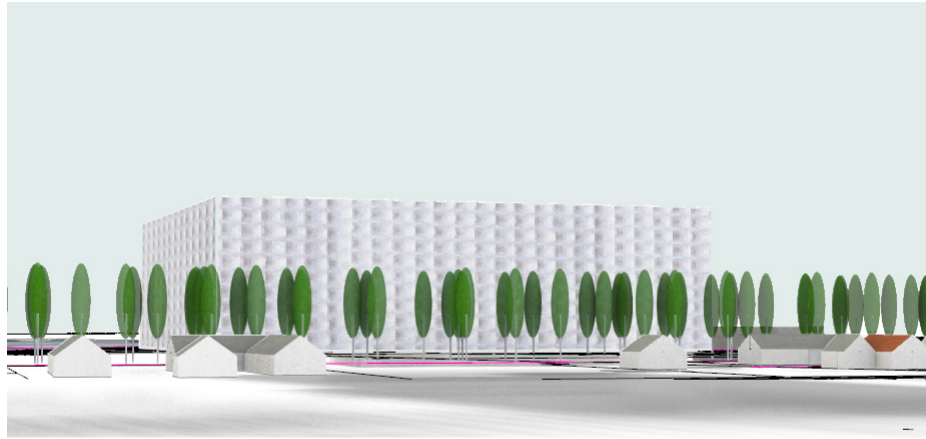
Exempel på en stor byggnad med uppbruten fasad



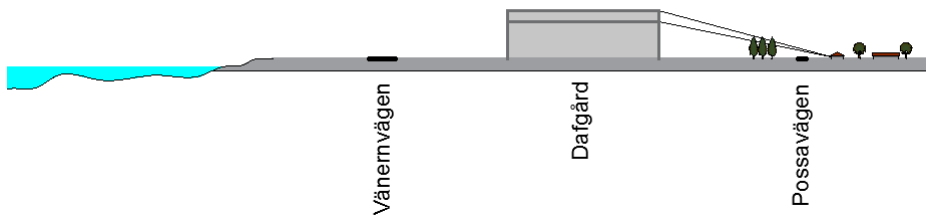
Befintligt höglager sett från Lidköping



Exempel på hur höglagret kan gestaltas



Exempel på hur höglagret kan gestaltas



Snitt som visar hur mycket av lagret som syns över träden väster om Possavägen

Skyddsrum

Källby är inte skyddsrumsort.

Risker

För att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor för människor och miljö har EU antagit det så kallade Sevesodirektivet, som i Sverige är infört genom Sevesolagstiftningen, som omfattar lagen (1999:381) förordningen (2015:236) och föreskrifterna (MSBFS 2015:8) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, samt miljöbalken (1998:808), lagen om skydd mot olyckor (2003:778) och plan- och bygglagen (2010:900).

Dafgårds industrianläggning omfattas av den lägre kravnivån i Sevesolagstiftningen, på grund av den sammanlagda mängden ammoniak, gasol, eldningsolja, diesel och acetylen som maximalt kan lagras vid verksamheten. Det är inget av dessa ämnen som ensamt uppnår den angivna kravgränsen för anmälningsplikt enligt lagstiftningen. Vid summering av de ämnen som används i anläggningen och som omfattas av lagstiftningen överskrids kravgränsen i den lägre nivån. Ammoniak används som köldbärare i verksamhetens frysanläggningar. Genom att ammoniaken inom verksamheten är uppdelad i tre separata system som var och ett är sektionerat i ett antal mindre enheter är den totala mängden ammoniak som kan läcka ut i samband med en händelse begränsad. Risken för extern påverkan är på så vis kraftigt reducerad. Den mycket karaktäristiska lukten gör att gasen är lätt att upptäcka, och den ”varnar” långt innan den är farlig. Förnärvarande finns c:a 30 ton installerad ammoniak. Ett nytt höglager kommer inte att innebära att mängden ammoniak ökar eftersom de befintliga kylaggregaten har kapacitet att klara ett lager till.

Gasol (49 ton) och Eldningsolja (50 ton) används som bränsle för att förse tillverkningsprocesserna med värme i form av ånga producerad i panncentral. Gasol används också som direkt värmekälla via brännare i bageriugnar och steklinje för pannkaka. Riskerna är förknippade med påkörning av gasoltanken. Läckande gasol är tyngre än luften och samlas i lågpunkter. Den är mycket lättantändlig. Bedömningen är att risken för personskada utanför industriområdet är mycket liten.

Diesel (11 ton) används som bränsle till verksamhetens egen fordonsflotta, främst distributionsfordon. Eldningsolja och Dieselolja har hög flampunkt och är inte så lätt att tända. Riskerna som identifierats avser påkörning av cisternerna med tungt fordon. Brandfara och möjlig miljöskada har identifierats. Konsekvenserna blir lokala och risk för personskada finns endast inom området. Acetylen (0,16 ton) används som svetsgas men är under utfasning. Bedömningen är att risken för personskada utanför området är mycket liten.

Inom verksamheten finns larmsystem för intern varning och larmning

av räddningstjänsten vid en eventuell händelse. Inom Dafgård finns en brandgrupp som aktivt jobbar med systematiskt brandskyddsarbete inklusive larm från brandlarmsystemet och gasdetektorer samt ansvarar för informationsutbyte och kontakt med Räddningstjänsten.

Vid en eventuell händelse som kan påverka kringboende, t ex en läcka eller större brand, kan det uppstå behov av att varna närboende och

Nivåerna i tabell 1 bör i normalfallet vara vägledande för bedömning av om buller utgör en olägenhet men det kan finnas skäl att tillämpa andra nivåer än tabellvärdena, såväl högre som lägre, liksom andra tider.

Tabell 1. Ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsvärde

	L _{eq} dag (06-18)	L _{eq} kväll (18-22) samt lör-, sön- och helgdag (06- 18)	L _{eq} natt (22-06)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA

Utdrag ur Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller

allmänhet. För att varna allmänheten används samhällets system för Viktigt Meddelande till Allmänheten VMA, som aktiveras av räddningstjänsten.

Den nya detaljplanen medför inga påtagliga förändringar i risksituationen, utom det att volymerna som nyttjas kan komma att öka och klassningen kan komma att höjas. Tillsyn enligt Sevesolagstiftningen genomförs regelbundet av Länsstyrelsen i Västra Götalands län.

Risk för översvämning

Den lägsta punkten inom planområdet, förutom diken utmed Vänervägen ligger 50,0 meter över havet (RH2000). Enligt Länsstyrelsens handbok, Stigande vatten, är det beräknade högsta vattennivåerna för Lidköping 47,25 meter över havet och Mariestad 47,44 meter över havet. Planområdet ligger i grön zon enligt, Faktablad till rapporten Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden, vilket innebär att risken för översvämning genom stigande vatten i Väner är minimal.

Störningar

Planförslaget i sig innebär inga utökade störningsnivåer. I planläggningens förarbete har såväl Naturvårdsverkets som Boverkets vägledningar för industri- och annat verksamhetsbuller studerats. Anläggningens ljudnivåer har mätts och följer huvudsakligen Naturvårdsverkets riktvärden, förutom vid enstaka händelser som vid injustering av nya installationer etc. Detta har också varit ett problem för Dafgård i förhål-

lande till omgivande bostadsbebyggelse. Dessa problem är åtgärdade. Enligt en enkät utförd av Miljö- och hälsa är det endast ett fåtal av de kringboende som anser sig störda av buller.

Olägenheter med buller från lastbilsfordon på tomgång under långa perioder har förekommit. För Dafgårds egna fordonspark är denna situation hanterad med möjlighet till inkoppling på Dafgårds interna elnät vid utlastningslägena innanför skalskyddet. Bommar är uppsatta vid väntplatsen för externa transportfordon för att miniera olägenheter med lastbilar som går på tomgång.

Gunnar Dafgårds AB har tillstånd för hur mycket ljud verksamheten får avge och förutsätts hålla dessa nivåer.

Övrigt

Inom planområdets södra del som i nuläget är kommunal och som avses säljas till Dafgård upplåts i nuläget ett mindre markområde till en arrendator, 3G Infrastructure Service AB, vilka äger mobilmast med tillhörande byggnad på platsen.

GATOR OCH TRAFIK, INFRASTRUKTUR

Gatunät

Huvudsaklig angöring till planområdet för både lastbilar och personbilar sker från riksväg 44 via Väner-vägen. Detaljplanen förväntas inte leda till någon stor förändring av trafiken eftersom det nya lagret kommer att fyllas med varor som i dagsläget lagras i externa lager utanför fabriksområdet. Dessa varor måste transporteras från fabriken till det externa lagret och sedan tillbaka igen vid utlastning till kund. Lastbilstrafiken som korsar Kinnekullebanan kommer därför inte att öka i nämnvärd omfattning. Den nya detaljplanen kommer inte att innebära någon nämnbar ökning av personbilstrafiken från Rv 44 över Kinnekullebanan eftersom området redan är planlagt som industrimark.

Från Vänervägen dirigeras transporttrafik till och från anläggningen via två infartslägen. Den södra av dessa (nuvarande Järnviksvägen) nyttjas även för industripersonalens angöring till befintlig parkeringsyta inom området. Den befintliga Järnviksvägen påverkas inte av detaljplanen, då dess användning redan i gällande detaljplan DP 274, omvandlats till kvartermark. På sikt kommer sannolikt denna genomfart att stängas, dels för industrifastighetens utveckling och dels för att undvika konflikter mellan olika trafikslag. Önskemålet från kommunens sida har dock varit att Järnviksvägen kan hållas öppen fram till dess att en norrgående vägförbindelse har byggts mellan Nordskog och centrala Källby. Vid en framtida avstängning av Järnviksvägen behöver värdmöjlighet för personbil och buss kunna åstadkommas på allmän platsmark öster om industriområdet.

Possavägen har idag en sekundär roll i det lokala trafiknätet och genomfartstrafik för motorfordon är förbjuden. Possavägen försörjer idag industrifastigheterna öster om planområdet samt tekniska anläggningar (bla mast). Possavägens norra del utgör ingen angöringsväg, utan är endast en förbindelse med centrala delarna av Källby i norr. Raden av småhustomter utmed Possavägen angörs från Gammelstadsvägen. Utfartsförbud gäller mellan småhusbebyggelsen och Possavägen. Den nya detaljplanen medger att den södra delen av Possavägen kan komma att bli angöringsväg för de anställda på Dafgårds till nya parkeringsplatser. Dessutom kommer den att utgöra angöringsväg vid skötsel och underhåll av den nya transformatorstationen.

Kollektivtrafik

Hållplatsläge finns i första hand vid Källby järnvägsstation som trafikeras av Kinnekullebanan samt av Västtrafiks busstrafik. För de turer som ansluter till industrianläggningens arbetsskift finns ytterligare hållplatsläge inne på industriområdet i anslutning till Järnviksvägen. Vid en framtida avstängning av Järnviksvägen påverkas detta hållplatsläge och detaljplanen medger nya hållplatslägen inom den allmänna platsmarken, antingen omedelbart öster om industriområdet i anslutning till västtrafiks nuvarande linjerutt, alternativt längs Vänernvägen för det fall linjen i en framtid skulle omdirigeras med exploateringsområdena norr om Råmmån i åtanke.

Parkering

Två parkeringsplatser finns inom området: Den största med drygt 200 platser ligger i väster och angörs från infarten via Järnviksvägen. Bedömningen är att parkeringsplatsen är tillräckning i förhållande till nuvarande arbetsskiftsstorlek. Ytterligare parkeringsplats för anställda och besökande till kontorsdelen samt restaurangen är placerad i områdets nordöstra del och innehåller ca 75 platser. Vid en utvidgning av fabriksdelarna kan befintlig p-anläggning behöva utvidgas alternativt flyttas.

Gång- och cykeltrafik

Separata gång- och cykelvägar finns i anslutning till området längs Vänernvägen samt utmed Kinnekullebanan. Som tvärgående cykelstråk mellan centrala Källby och Vänernvägen förordas att ta sig genom bostadsbebyggelsen norr om industriområdet via Sjökvarnsvägen, Råmevägen och Laxvägen i stället för som tidigare längs Järnviksgatan.

Teknisk försörjning

Vatten avlopp och värme

Industriområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet där Götene Vatten- och Värme AB är huvudman. Spillvatten från tillverkningsprocessen vid Dafgård leds till ett eget reningsverk och sedan

vidare till det kommunala reningsverket, på västra sidan av Vänernvägen.

Områdets successiva utbyggnad har som tidigare beskrivits inneburit att den infrastruktur som tidigare befunnits inom område för allmän platsmark med tiden införlivats i industriområdet som områden avsedda för underjordiska ledningar med stöd för bildande av ledningsrätter eller servitut. Detta har fungerat en tid, men efter hand inneburit onödiga gränsdragningskonflikter och risker med försörjningen både till Dafgård och övriga tätorten. Delar av infrastrukturen är idag överbyggd och tillträde för inspektioner och underhåll är mer komplicerat än önskvärt.

Vattenförbrukningen med den utvecklade bageridelen är stor och kapaciteten för både in- och utflöde behöver kontinuerligt följas i förhållande till industrins expansion och produktutveckling. Dafgård har själva påtalat sårbarheten i vattenförsörjningen då ett avbrott i vattentillflödet skulle stänga ned pågående verksamhet. Då Götene vatten och värmes uppgift vid en sådan händelse framför allt är att tillgodose färskvattenförsörjning för hushållen i Källby behöver Dafgård överväga att uppföra en egen färskvattenreservoir inom området.

Dagvatten

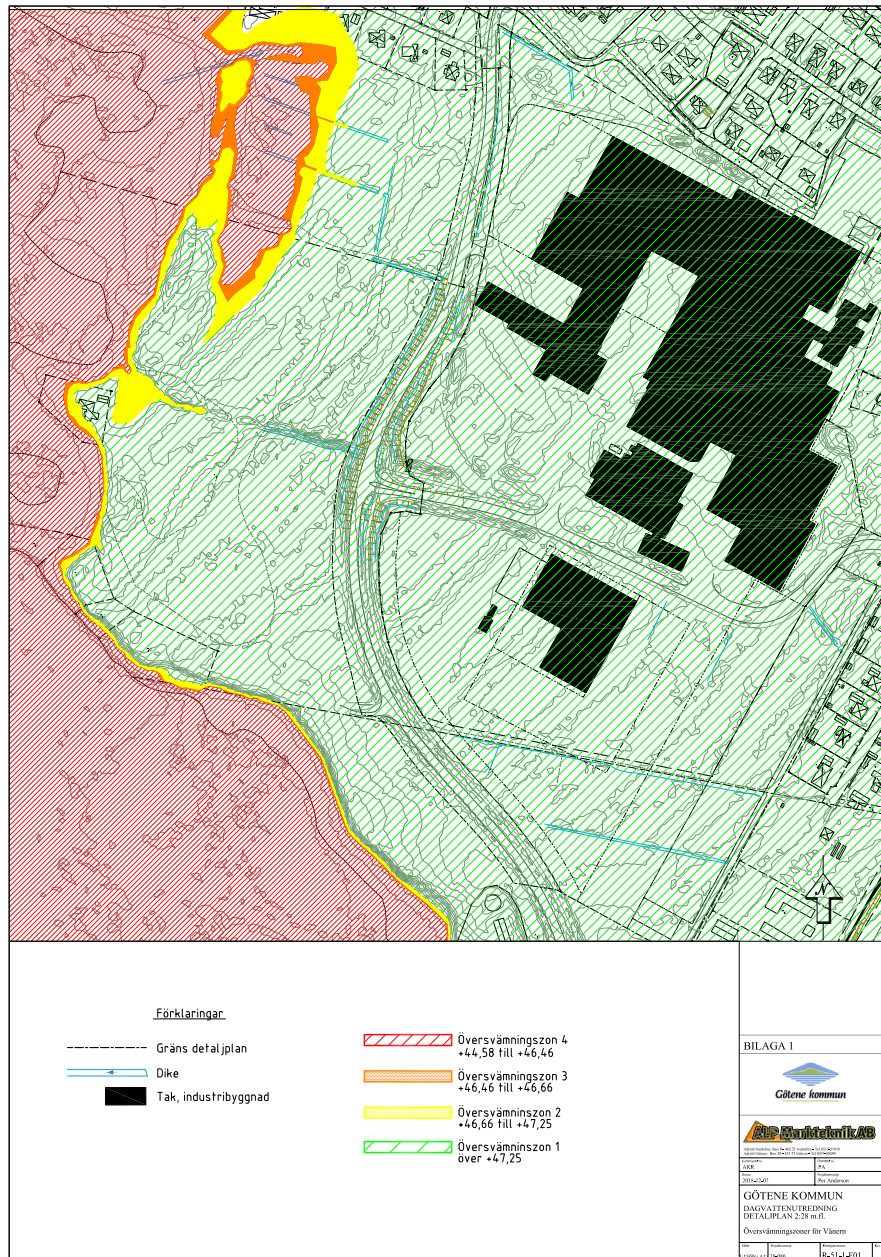
En dagvattenutredning har gjorts av ALP Markteknik för att utreda hur dagvattensituationen påverkas av planförslagets ändrade markanvändning och mer hårdgjorda yttor.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Exploateringsområden bör utformas och höjdsättas så att byggnader, infrastruktur och samhällsfunktioner inte drabbas av allvarliga skador vid extrem nederbörd. Dagvatten bör i första hand omhändertas lokalt (LOD), i de fall det inte är möjligt bör det fördröjas innan avledning.

Vänern som är recipient för dagvattnet i området ligger ca: 250 meter från planområdet. Planeringsnivåerna utgår från en 100-årsnivå på +46,46, 200-årsnivå på +46,66 samt beräknad högsta vattennivå på +47,25. Planområdet ligger i översvämningsson 1, dvs. helt utanför det område som riskerar framtida översvämning.

Produktionslokaler har byggts och yttor har hårdgjorts i omgångar, dagvattensystemet har därför fått kompletterats i takt med det. Exakt vilka yttor som belastar vilken del av dagvattensystem har inte utretts fullständigt. Det finns troligen inga dagvattenmagasin under mark på industrifastigheten idag.

Industriområdet lutar mot Vänernvägen, så en del dagvatten rinner

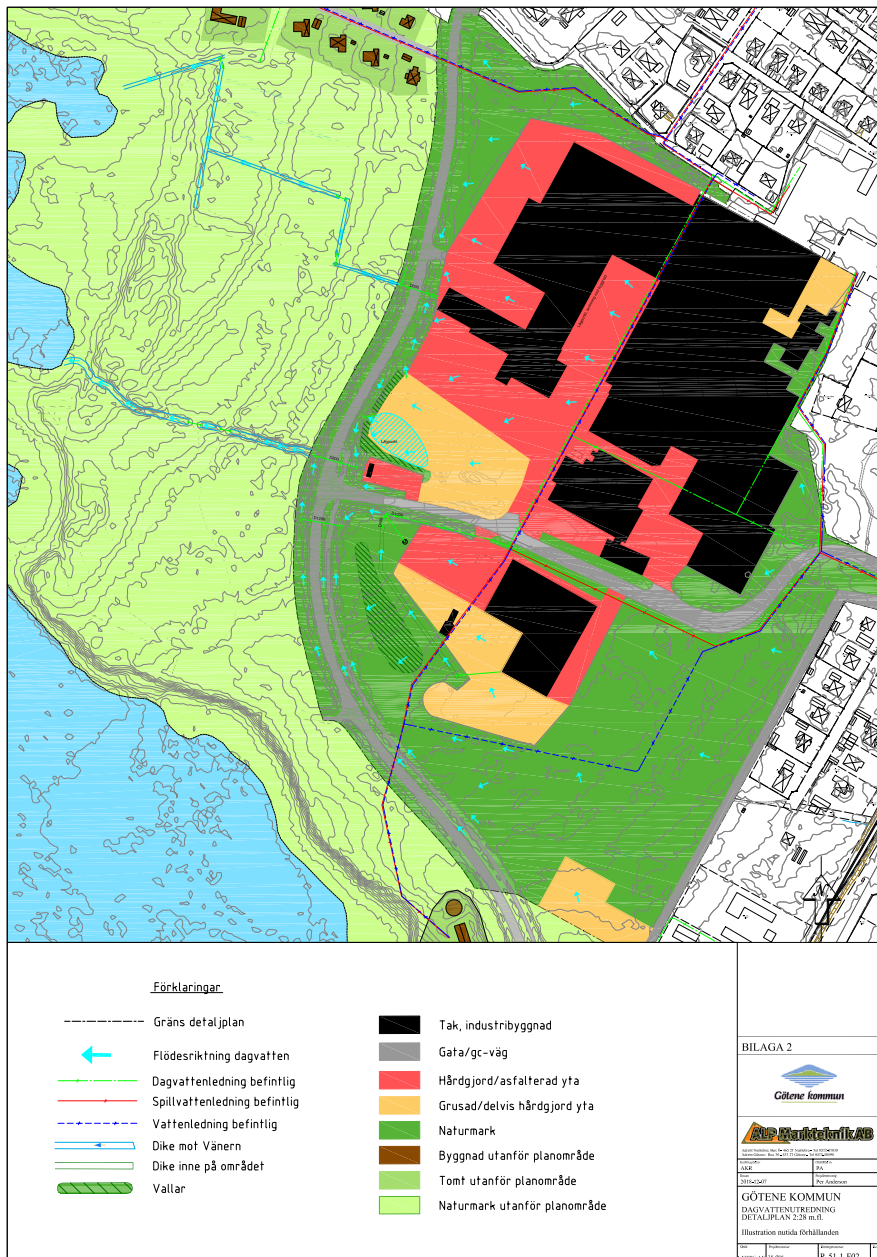


Områden som riskerar att översvämmas i framtiden

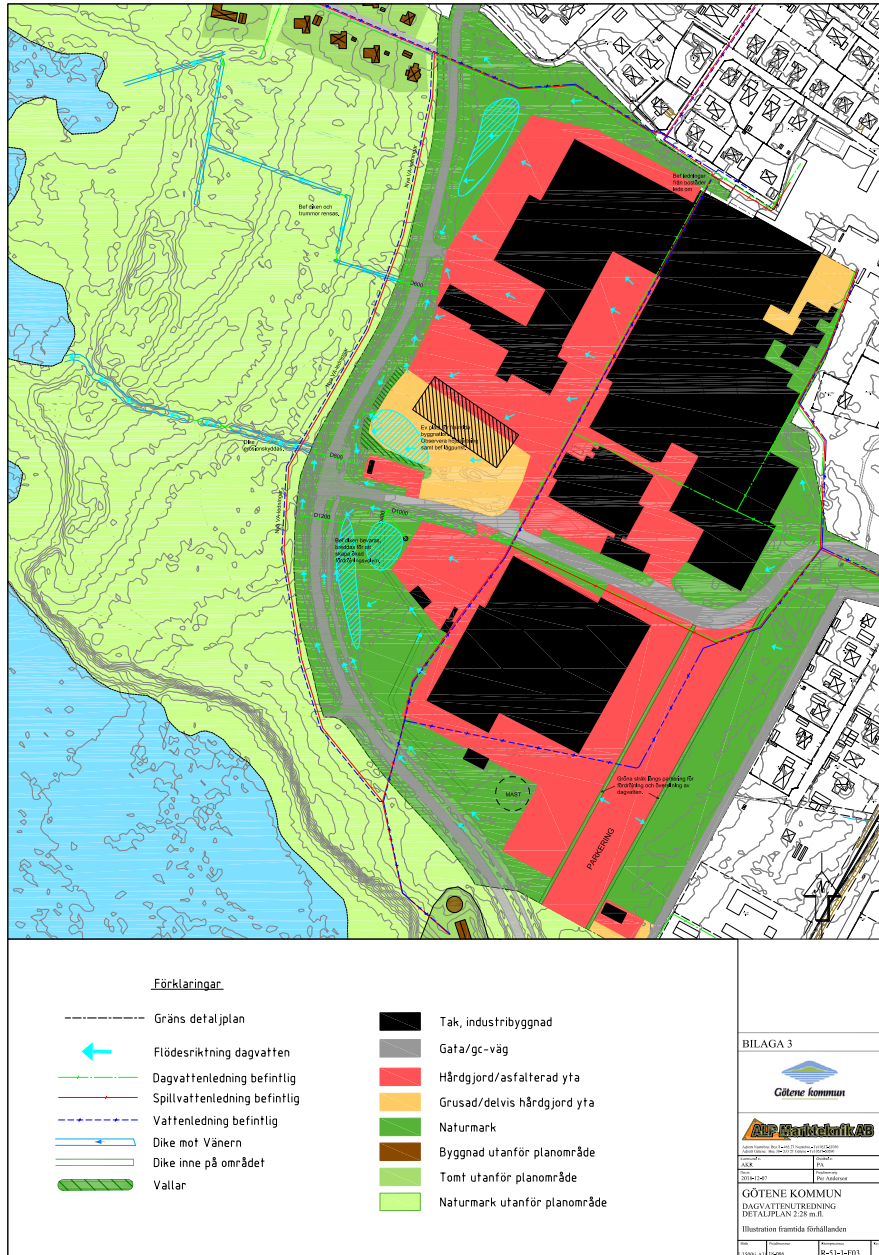
även ytledes till dikena som för det vidare till recipienten. Generellt är dikena längs industriområdet och Väternvägen väl tilltagna och ger buffringskapacitet vid stora nederbördsmängder.

Det finns befintliga allmänna va-ledningar som tillhör Götene Vatten & Värme och privata ledningar som tillhör Dafgårds inom planområdet. Dagvattnet inom industrifastigheten leds via dagvattenledningen som går från Smedmans väg i norr till höglagret. En dagvattenledning går i Järnviksvägen (som avleder dagvatten uppströms ifrån samhället) till en ledning som släpper dagvattnet i diket på södra sidan om godsinfarten till Dafgårds. Där släpps även dagvatten från industriområdets södra

del, med höglagret. Det finns en oljeavskiljare dit det leds dagvattnen från asfaltsytan för höglagrets godshantering innan det släpps ut i diket. Takavvattningen från höglagret leds ut i ett dike inne på området, som mynnar ut i samma dike och ledningen från oljeavskiljaren. Därefter rinner dagvattnet under Vänernvägen och vidare i ett dike innan det når recipienten, Vänern. Till samma dike ansluter en ledning från diket norr om infarten, som tar dagvatten från bl.a. parkeringen på området. I Planförslaget innebär att ökad exploatering tillåts, främst på den del av



Befintliga dagvattenförhållanden

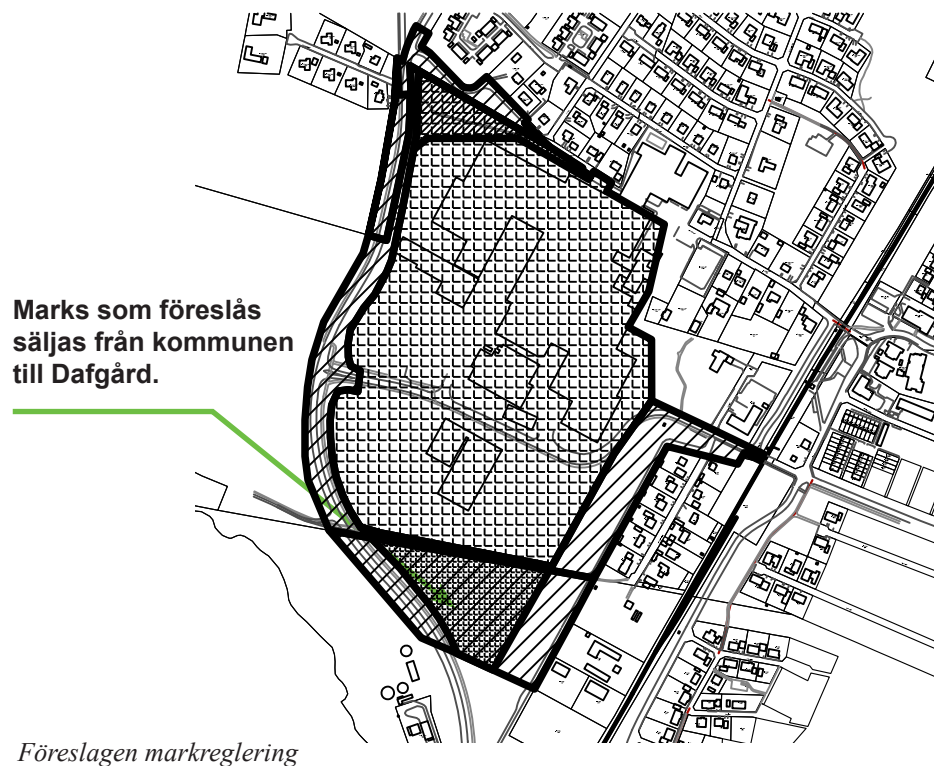


Förhållanden vid genomförd detaljplan

planområdet som ligger mellan Vänernvägen, Possavägen och Järnviksvägens förlängning.

Större takytor och hårdgjorda ytor för godstransporter kommer ersätta delar av det som idag är naturmark/skog. På norra delen av industriområdet kan parkeringen vara en plats som blir intressant för framtida byggnation.

De allmänna ledningarna håller på att läggas om utanför industriområ-



det och kommer då förläggas väster om Vänernvägen. Omläggningen kommer att avlasta dagvattenledningen från Smedmans väg till höglagret. Delar av det allmänna va-nätet kommer vara kvar i befintliga sträckningar, vilket behöver tas hänsyn till vid planering av dagvattenhanteringen.

Fördröjningsåtgärder för dagvatten kan anordnas inne på industriområdet, alternativt i hagmarken som ligger nedströms, väster om Vänernvägen. Hagmarken tillhör Götene kommun.

Dagvattenutredningen visar att de befintliga diken och buffertzonerna är tillräckliga för att klara ett 10-års regn.

Ledningssystem bör vid detaljprojektering dimensioneras så att de klarar ett 30-års regn. Dagvattnet bör renas vilket kommer att hanteras i exploateringsavtalet mellan kommunen och fastighetsägaren. Tillkommande byggnader bör höjdsättas minst 0,3 meter över mark för att vatten ska kunna passera förbi dem. Befintliga diken och trummor skog- och hagmarker mot vänern bör underhålls och rensas, vilket kan hanteras i exploateringsavtalet.

Ett privat ledningsstråk som utnyttjas för bevattning korsar södra delen av planområdet.

Fjärrvärmenät saknas i Källby.

Elnät

Befintliga anslutningar till Götene Elförenings elnät utnyttjas. Även här kommer en fortsatt utbyggnad leda till kapacitetsbrist varför Götene Elförening planerar för en ny transformatorstation i den södra delen av planområdet och ett tillkommande anslutningsläge till det nya höglagret skulle kunna bli aktuell. Sedan en tid pågår även förhandlingar mellan anslutande kraftnätsdistributörer om så kallad ledningsredundans, där risken för elavbrott kan avhjälpas med reservkapacitet i form av en alternativ elförsörjningsväg.

PLANEKONOMI M.M.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter som berörs av planen är Källbytorp 2:28 som ägs av Gunnar Dafgård AB och Källby 7:8 som ägs av Götene kommun. Gunnar Dafgård AB föreslås få köpa den del av kvartersmarken på fastigheten Källby 7:8 som ingår i detaljplanen. Detta regleras i exploateringsavtalet. Området har varit utpekad som reservmark för Gunnar Dafgård AB sedan 1995.

Planekonomi

Detaljplanen med tillhörande utredningar bekostas av Gunnar Dafgård AB.

Exploateringsavtal

Ett särskilt genomförandeavtal avseende detaljplanens ekonomiska konsekvenser ska upprättas mellan de tre parterna: Götene kommun, Götene Vatten och värme AB samt Gunnar Dafgård AB. Avtalet ska bland annat reglera:

1. Föreslagen fastighetsreglering samt ersättning.

2. Tidplan för genomförande av åtgärder som berör den allmänna infrastrukturen.
3. Samverkan inför Järnviksvägens avstängning.
4. Samverkan inför omläggningen av ledningsstråk (bla att ”gamla” ledningar tillfaller fastighetsägaren)
5. Om kvarvarande ledningsstråk - bibehållande av marknivåer
6. Davattenhantering
6. Hantering av externa kyltransportsdistributörer.

SAMMANSTÄLLNING OCH BESTÄMMELSER

Sammanställning av förändringar

- Bestämmelser om högsta totalhöjd:

Utökade byggnadshöjder till 45 meter för nytt höglager samt 15 meter för stora delar av övrig industribebyggelse. För kompletterande truckgång i norr sätts 3m.

- Möjlighet för anställda att angöra från Possavägens södra del, men ytan ska innehålla vegetation. Marklov krävs för trädfällning.

- Fortsatt säkerställande av visuellt vegetationskydd inom omkringligande områden för Natur.

- Reserverade områden för underjordiska ledningar tas bort för del som är norr om Järnviksvägen.

- Fördröjning av dagvatten inom kvartersmark möjliggörs

- Strandskyddet som återinträder i samband med ny planläggning upphävs inom samtlig kvartersmark.

Plankartans bestämmelser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN -

Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap:

GATA - Område för gata. Avser samtlig allmän platsmark för fordons trafik samt tillhörande vägrenar med trottoarer, gång- och cykelvägar, diken och vegetationsytor. Vänernvägen i utmed västra delen av industriområdet ingår även i den nya detaljplanen trots att inga förändringar sker där. Detta för att fastighetsgränsen mot industrifastigheten är försedd med utfartsförbud, något som är olämpligt i en planområdesgräns. Possavägen i sydöst utgör primär tillfartsväg för industrifastigheterna öster om planområdet och kan få en framtida funktion som sekundär tillfart till Dafgårdsområdet från Vänernvägen och riksväg 44, samt för den nya transformatorstationen. Även Järnviksgatans kvarstående del mot öster planläggs som gata inklusive en utvidgning för att möjliggöra nytt hållplatsläge för busstrafiken och vändning, något som kan komma att krävas då Järnviksvägen stängs av för genomfart.

NATUR - Naturmark. Naturmarken mellan industrimarken och Possavägen sköts av kommunen för att önskvärd bufferteffekt av vegetationszonen ska uppnås. Kommunen har rätt att anordna erforderliga ytor för underjordiska ledningar, samt dammar för uppsamling och fördröjning av dagvatten inom naturmark.

Kvartersmark

E - Transformatorstation Möjliggör för ny transformatorstationsanläggning i planområdets sydöstra del.

J Industri. Omfattar merparten av planområdet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

Utformning

hpl - Hållplats får anläggas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Placering

Begränsning av markens utnyttjande - Redovisas som ytor med så kallad prickmarksmarkering vilket anger att byggnad inte får uppföras, samt med så kallad plusmarksmarkering som i detta fall anger att marken endast får bebyggas med bullerdämpande klimatskal i form av en taktäckt transportgång för trucktrafik.

Utfart

Körbar förbindelse får ej anordnas - Redovisas med ringar längs användningsgränsen mellan industriområdet och Väneravägen. Öppning för in- och utfart är här reglerat till två lägen.

Utformning

Byggnadens höjd - Högsta tillåtna nockhöjd angivet i meter. Varierar i området som beskrivet ovan. Högsta höjden gäller för höglagren om 35 respektive 45 m. För övrig kvartersmark för industri gäller 10 m i den norra delen och 15 m i den övriga samt 3 m för den tidigare beskrivna trucktransportgången. För kvartersmark för transformatorstation gäller 7 meter.

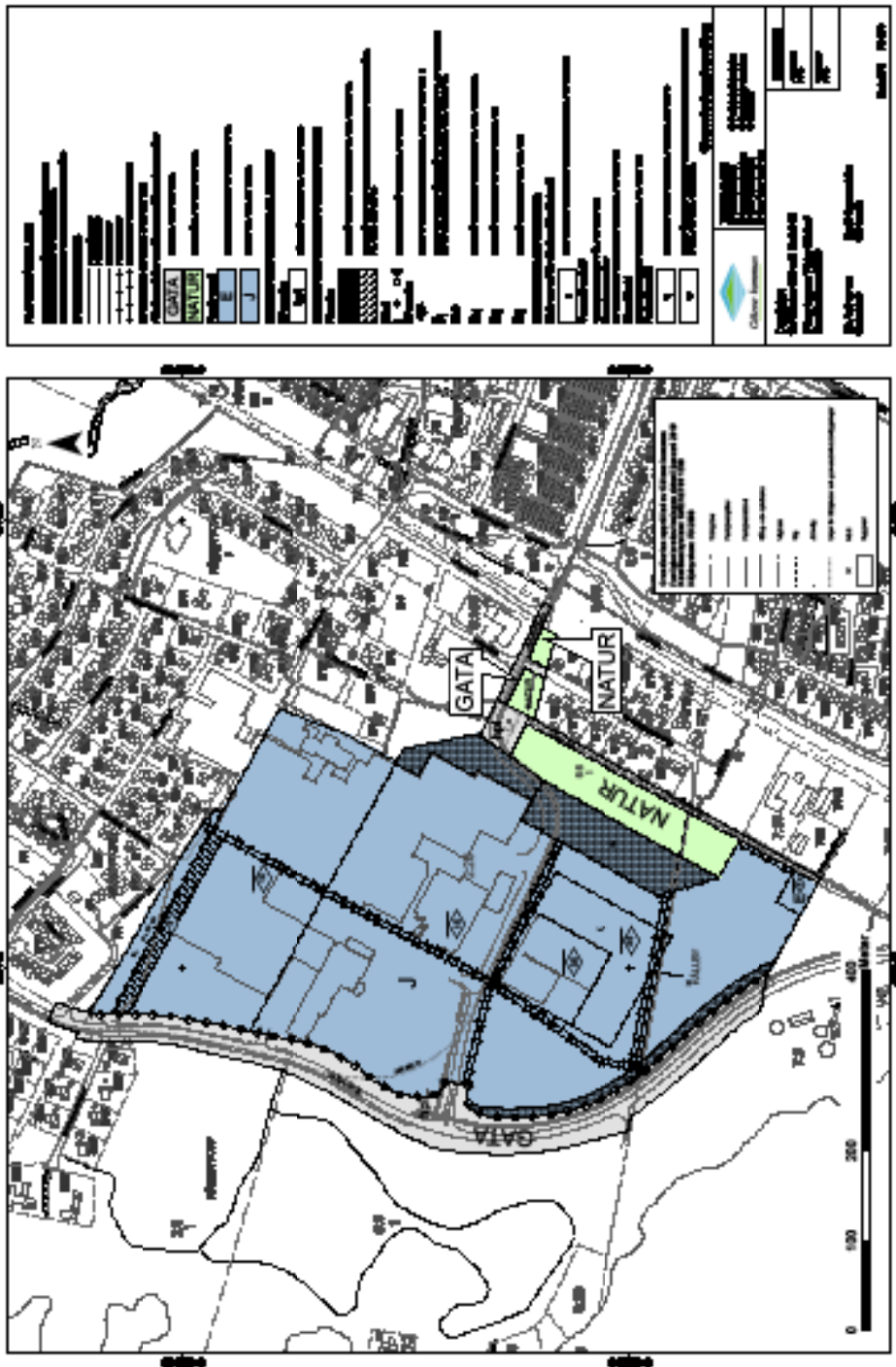
f₁ - Fasader ska utformas så att de får en uppbruten karaktär och gör att byggnaden inte blir dominerande i landskapsbilden, innebär att fasaden måste gestaltas så att den smälter in i omgivningen.

Mark

n₁ - Marken får inte användas för parkering; avser området i planens nordvästra del som idag är planlagd som industripark. Syftet med bestämmelsen är att marken skall behålla den karaktär den har idag.

n₂ - Marken får inte användas för upplag; avser området i planens nord-

PLANKARTAN



västra del som idag är planlagd som industripark. Syftet med bestämmelsen är att marken skall behålla den karaktär den har idag och inte omvandlas till en hårdgjord uppställningsplats.

n₃ - Marken får inte bebyggas; avser området i planens nordvästra del som idag är planlagd som industripark. Syftet med bestämmelsen är att marken skall behålla den karaktär den har idag och inte omvandlas till en hårdgjord uppställningsplats.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markresarvat för allmännyttiga ändamål

u- Markresarvat för allmännyttiga underjordiska ledningar, finns i områdets sydöstra del för ledningar till transformatorstationen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att planen vinner laga kraft.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs för hela planområdets kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap gäller för samtlig allmän platsmark.

Detaljplanens ekonomiska konsekvenser

En exploateringskalkyl för de kommunala kostnaderna förbundna med de investeringar som planförslaget innebär, ska upprättas inför granskningsskedet.

Det allmänna kräver skälig kostnadsersättning för investeringar som gynnar enskilda intressen. Det innebär att planens genomförande framför allt medför utökade ekonomiska åtaganden för Gunnar Dafgård AB. Kostnadsregleringen föreslås hanteras i kommande Följande markregleringar föreslås vidtas i samband med att detaljplanen vunnit Laga kraft. Med försäljningen av del av Källby 7:8 följer arrendeavtal mot 3G Infrastructure Service AB samt avtal med lokal bevattningsledningsinnehavare.



Götene kommun