

Detaljplan för Kylaren 1 m.fl.

Granskningsutlåtande

Upprättad 2026-08-19

Dnr PLAN.2024.9
Sektor samhällsbyggnad

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen föreslås med stöd av detta granskningsutlåtande antaga detaljplaneförslaget för Kylaren 1 m.fl.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

DETALJPLANESAMRÅD

24/11 - 10/12, 2025

Kommunstyrelsen beslutade 2024-04-15 § 67/24 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta detaljplan för Kylaren 1 m.fl. Kommunstyrelsens beredande organ i planfrågor, Beredningen för samhällsbyggnad (BSB), informerades därefter 2025-10-15 om planförslaget inför samrådsperioden.

Samråd pågick mellan den 24 november - 10 december 2025. Inbjudan skickades ut med post den 20 november till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, daterad 2025-10-28. Meddelande om samråd skickades samtidigt via e-post till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag samt till remissinstanser som kunde ha intresse av förslaget. Handlingarna fanns under samrådstiden utställda i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida.

För en redogörelse över inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet se särskild samrådsredogörelse upprättad 2026-04-09.

GRANSKNING AV DETALJPLAN

20/4 - 13/5 - 2026

Beredningen för samhällsbyggnad (BSB), informerades 2026-02-18 om planförslaget inför granskningsperioden.

Granskningstiden har pågått mellan den 20 april - 13 maj 2026. Detaljplanens handlingar har under denna period visats i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida. Sista datum för att lämna synpunkter har varit den 13 maj 2025. Under rättelse skickades ut med post till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, samt via e-post till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag samt övriga remissinstanser som kunde ha intresse av förslaget.

De remissinstanser som beretts tillfälle att yttra sig redovisas till höger.

Instans	Yttrande utan synpunkt	Yttrande med synpunkt	Yttrande mot förslaget	Avstår yttrande
Länsstyrelsen	X			
Lantmäterimyndigheten i Skövde	X			
Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund				
Serviceämnd				
AB Skövdebostäder				
Skövde Energi AB (Elnät)				
Skövde Energi AB (värme)				
Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS)				
Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)				X
Räddningstjänsten Skaraborg (RS)	X			
Kommunala råd				
Brottsförebyggande rådet				
Kommunala pensionärsrådet				
Rådet för funktionshinderfrågor				
Övriga remissinstanser				
Luftfartsverket ¹	-	-	-	-
Försvarsmakten	X			
Skanova (Telia Sonera)		X		
Trafikverket	X			
Vattenfall Eldistribution AB	X			
Västtrafik AB	X			
Fastighetsägarna				
Näringslivsforum				
Ellevio				
Sakägare			1	
Sammanräkning	7	1	1	1

¹⁾ Yttranden från Luftfartsverket är sekretess och redovisas inte i granskningsutlåtandet.

INKOMNA YTTRANDE OCH BEMÖTANDEN

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser med anmärkning, synpunkt och/eller erinran. Hela skrivelser, stycken eller citat redovisas i kursiv stil. Sektor samhällsbyggnads bemötande av skrivelserna markeras med grå ruta.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen Västra Götalands län

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen synpunkter från samrådet har tillgodosetts på ett tillfredställande sätt.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att ett riksintresse kommer att skadas påtagligt, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs, att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att en bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde
Lantmäterimyndigheten konstaterar att framförda synpunkter i samrådsskedet har tillmötesgått/bemötts. I övrigt har Lantmäterimyndigheten inget att erinra. Teknisk plangranskning genomförd.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH KOMMUNALFÖRBUND

Miljösamverkan Östra Skaraborg

Miljösamverkan östra Skaraborg avstår från att yttra sig ytterligare.

Räddningstjänsten Skaraborg

Räddningstjänsten har inget att erinra i aktuellt ärende.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Försvarsmakten

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Bemötande och kommentarer:

Noteras. Yttrandet vidarebefordras till Skövde kommuns mark- och exploateringsenhet samt till fastighetsägaren till Ventilen 2.

Trafikverket

Trafikverket yttrade sig över planförslaget i samrådsskedet (TRV 2025/130043) och framförde då synpunkter gällande trafikutredningen och påverkan på statlig väg.

Trafikverket ser positivt på att kommunen har reviderat planbeskrivningen och klargjort vilka åtgärder från trafikutredningen som är aktuella med anledning av detaljplanen.

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätanslagningar inom område för berörd detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubriceratärende.

Västtrafik

Kommunen har tagit hänsyn till våra tidigare synpunkter och reviderat text i planhandlingen om förslagen i trafikutredningen.

Vi har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen.

SAKÄGARE OCH NYTTJANDERÄTTSSINNEHAVARE

Fastighetsägaren till Ventilen 1

Gröna Skolfastigheter Skövde Ventilen 1 AB ("Gröna Skolfastigheter") ber härmed att i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Skövde Ventilen 1 ("Ventilen 1") inkomma med yttrande över rubricerat detaljplaneförslag enligt följande.

Allmänt

Vid prövningar enligt plan- och bygglagen ("PBL"), ska, som kommunen vet, hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § PBL). Därutöver ska hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet (2 kap. 5 § PBL). Planläggning får dessutom inte ske om den avsedda användningen innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. En detaljplan ska vidare vara utformad med skäligen hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (4 kap. 36 § PBL). Bestämmelsen tar, utöver det tilltänkta planområdet, även sikte på förhållandena i anslutning till detta, vilket kan ha särskild betydelse t.ex. vid förändring eller förnyelse av bebyggelse.

Pågående skolverksamhet inom Ventilen 1 behöver bli planenlig

Mot bakgrund av ovanstående anser Gröna Skolfastigheter att planområdet för aktuell plan bör utvidgas till att även omfatta fastigheten Ventilen 1 för att säkerställa att befintlig verksamhet inom fastigheten blir planenlig.

Det är förvisso positivt att kommunen ger uttryck för uppfattningen att befintlig verksamhet är planenlig. I nuläget finns det emellertid inte några garantier för att kommunen även i framtiden kommer att ha denna uppfattning. Även om kommunen i dagsläget anser att den befintliga verksamheten utgör lämplig markanvändning innebär avsaknaden av användningsbestämmelsen "S" en betydande osäkerhet för Gröna Skolfastigheter. Gröna Skolfastigheter önskar därför att planen tydliggör en markanvändning som ger uttryck för att den befintliga verksamheten är legal och i enlighet med planen. Det är också korrekt att Gröna Skolfastigheter inte ser framför sig någon förskoleverksamhet. Detta kan uppnås genom användningsområdet "S", eventuellt med begränsning till gymnasial och eftergymnasial utbildning. I övrigt är Gröna Skolfastigheters intention att resterande användningsbestämmelser, såsom de framgår på befintlig detaljplan med beteckning "1496K-DP572" och namn "Detaljplan för Kv Ventilen Skövde stad", ska kvarstå. Detta innebär att den befintliga användningsbestämmelsen "JKB1" med text "Industri, verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Kontor och studentbostäder" kompletteras och utökas till "JKB1S1" med text "Industri, verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Kontor och studentbostäder. Skola för gymnasial och eftergymnasial utbildning."

Som framgår av samrådsyttrandet daterat den 9 december 2025 bör detta inte innebära någon svårighet för kommunen eftersom det är samma bullervärden för bostäder som för skola enligt Naturvårdsverkets riktlinjer.

Om det inte är en framkomlig väg att utöka planområdet till att även omfatta Ventilen 1 ser Gröna Skolfastigheter det som nödvändigt att ett parallellt planärende kommer att påbörjas i syfte att göra den pågående verksamheten planenlig.

Kylarvägen ska inte stängas av från allmän trafik

Vidare motsätter sig Gröna Skolfastigheter att Kylarvägen stängs av för allmän trafik. Som framgår

av Gröna Skolfastigheters yttrande daterat den 10 juni 2025 är huvudentrén till Ventilen 1 belägen vid Kylarvägen. Föreslagen fastighetsreglering och planändring kommer att innebära att Kylarvägen huvudsakligen nyttjas av Cejn för lastbilstrafik, vilket skapar en väsentligt sämre miljö för boende och nyttjare på Ventilen 1, bl.a. till följd av risk för ökat buller, tyngre transporter och ökade utsläpp i närområdet. Även omgivningen i övrigt kommer att påverkas av den föreslagna planändringen. Om Kylarvägen stängs av kommer dessutom tillgängligheten till omkringliggande fastigheter från den anslutande Hasslumsvägen att väsentligen försämras, med längre vägsträckor till och från Hasslumsvägen och befintlig busshållplats samt ett sämre vägnät för såväl bil-, gång- som kollektivtrafik. Det kan vidare noteras att det under Kylarvägen finns bl.a. vatten-, avlopps- och fiberledningar som riskerar att behöva flyttas vid en byggnation på Kylaren 1. Dessutom skulle en sådan förändring innebära att fastigheten Ventilen 1 får ett mer isolerat läge. Gröna Skolfastigheter har således ett betydande intresse av att vägen fortsatt är öppen för trafik.

Den nu aktuella lösningen med vägvästängning och efterföljande bebyggelse ovanpå vägen framstår som både dyr och omständlig. Skälet till avstängningen anges vara behovet av att i framtiden bebygga densamma. Kostnaderna för en eventuell byggnation ovanpå vägen ska bäras av exploatören, om denne i framtiden kan anse det ekonomiskt motiverat och aktuellt att bygga över vägen (s. 12 i planbeskrivningen avseende fastigheten Skövde 5:177). Kostnaderna ska alltså endast bäras av exploatören om och när byggnation kommer till stånd och det saknas något konkret ställningstagande med innebörd att en sådan byggnation ska ske, eller en tidplan om när denna i så fall ska komma till stånd. Till saken hör att Kylarvägen idag har viktig infrastruktur genom bl.a. större allmänna ledningar för VA, fjärrvärme och el. Vid en eventuell framtida byggnation över vägen hade dessa ledningar behövt omlokaliseras med betydande kostnader som följd. Något annat hade inneburit en försämrad kapacitet i kvarvarande system. Det sagda innebär att det i nuläget är osäkert om en sådan byggnation, som alltså är det enda angivna skälet till avstängningen, överhuvudtaget kommer att ske.

Det är mot denna bakgrund otydligt mot vilket intresse som den aktuella avstängningen har prövats

eller vad det är för behov som ska tillgodoses med den eventuella byggnationen. Det framstår exempelvis inte vad den planerade byggnationen ska syfta till. Som framgår ovan ska vid bl.a. planläggning hänsyn tas till både enskilda och allmänna intressen. Det finns i nuläget inga konkreta planer för byggnation ovanpå vägen. Såsom förslaget är utformat idag innebär det att Gröna Skolfastigheters, liksom övriga fastighetsägares, intresse av att vägen kvarstår öppen för trafik åsidosätts utan att något annat enskilt intresse samtidigt tillgodoses. Cejns eventuella intresse av att i framtiden kanske kunna bygga över vägen är inte tillräckligt konkret och preciserat för att överväldna övriga fastighetsägares befintliga intresse av att vägen fortsatt är öppen för trafik. Redan på dessa grunder strider det befintliga förslaget mot 2 kap. 1 och 6 §§ PBL.

Därutöver vill Gröna Skolfastigheter även understryka att det finns alternativa lösningar till att stänga av Kylarvägen, som innebär mindre ingrepp i övriga fastighetsägares intressen. Kommunen har exempelvis inte utrett möjligheten att bygga över vägen med en bro, såsom bl.a. gjorts med den nyligen byggda bron över Hasslumsvägen mellan Ventilen 2 och Cylinder 1. Ytterligare en alternativ lösning, som inte har beaktats, är att i vart fall låta vägen stå öppen till dess att det finns konkreta planer på att bygga över den.

Det nuvarande förslaget innebär i nuläget att vägen stängs av utan någon garanti för att den någonsin bebyggs, och därmed utan garanti för att det intresse som avstängningen skulle tillgodose överhuvudtaget uppfylls. Några alternativa och mindre ingripande lösningar för att uppfylla det eventuella intresse som åtgärden är tänkt att uppfylla har inte utretts. Föreslagen planändring strider således mot bestämmelserna i 2 kap. 1 och 6 §§ PBL.

Bemötande och kommentarer:

Allmänt

Sektor samhällsbyggnad bedömer att detaljplaneförslaget tar hänsyn till både allmänna och enskilda intressen (PBL kap. 2 § 1) samt att detaljplaneförslaget beaktar människors hälsa och säkerhet (PBL kap 2 § 5 pkt 1). Hänsyn till människors hälsa och säkerhet är en av de större frågor som länsstyrelsen har ett uppdrag att särskilt bevaka och utgör en av de så kallade prövningsgrunderna för

detaljplanen. Länsstyrelsen har inte haft någon avvikande uppfattning i detta avseende, se deras yttrande ovan.

Sektor samhällsbyggnad bedömer även att detaljplaneförslaget, både inom planområdet och angränsande till detta, tar skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts, och fastighetsförhållanden som kan ha inverkan på planens genomförande (PBL kap. 4. § 36). Konsekvenserna för dessa frågor redovisas i planbeskrivningen under sina respektive kapitel. Planbeskrivningen förtydligas med en samlad bedömning av *Konsekvenser för befintlig bebyggelse* efter sammanfattningen av planförslaget (sidan 5).

Pågående verksamhet inom Ventilen 1

För den pågående verksamheten inom Ventilen 1 - praktisk gymnasium - finns beviljat bygglov för skolbyggnad 2009-06-25 BN §100. Den gällande detaljplanens markanvändning för Ventilen 1 är *JKB₁*, på plankartan preciserat som *"Industri, verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Kontor och studentbostäder"*. Den andra pågående verksamheten - studentboende - bedöms vara förenlig med detta. Bedömningen avseende den pågående skolverksamheten stöds även av att Boverket på sin hemsida anger att utbildningar som har koppling till industriverksamhet kan tillåtas inom markanvändningen Industri.

Sektor samhällsbyggnads bedömning är därför att pågående verksamhet på Ventilen 1 är legal och har ett tydligt stöd i den gällande detaljplanens markanvändning och ser av den anledningen inget behov att utöka planområdet så att även Ventilen 1 ingår i den nya detaljplanen för Kylaren 1 mm.

Har fastighetsägaren till Ventilen 1 andra önskemål, exempelvis om annan markanvändning, exploateringsgrad etc, så föreslår sektor samhällsbyggnad att frågan ställs till sektor samhällsbyggnad via en ansökan om planbesked.

I sektor samhällsbyggnads pågående arbete med en strukturskiss för Hasslums verksamhetsområde konstateras att utvecklingen av Hasslum (via omvandlingen av Mariesjö) blir mer knutet till centrala Skövde vilket medför att området i framtiden kan behöva kompletteras med ett bredare service-

utbud. Principen för den framtida markanvändning är att bevara och stärka förutsättningarna för befintliga verksamheter och möjliggöra plats för nya verksamheter av likvärdig karaktär och skala. Med likvärdig karaktär menas i huvudsak handel, service och småindustri med begränsad omgivningspåverkan. I den västra delen av området finns en skolverksamhet som föreslås vara kvar. Strukturskissen föreslås fungera som ett vägledande dokument för områdets inriktning och kan ligga till grund för kommande planprogram eller detaljplanering.

Kylarvägen

Bakgrunden till planläggningen är att fastighetsägaren till Ventilen 2 ansökte om en ny detaljplan för att kunna utveckla sin verksamhet, primärt för att kunna bygga ut befintligt byggnad på Ventilen 2 som idag innehåller höglager, montering och kontorslokaler. Enda möjliga expansionsriktningen är norrut och konsekvensen av det blir att den östra delen av Kylarvägen måste stängas av för allmän trafik.

Kommunstyrelsen beslutade först om ett positivt planbesked 2024-03-11 § 36/24, därefter 2024-04-15 § 67/24 om att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag om att upprätta en detaljplan med den önskade möjligheten att expandera byggnaden norrut. Det aktuella detaljplaneförslaget medger denna möjlighet till utveckling av verksamheten på Ventilen 2 och har stöd för detta i beskrivningen av syftet med detaljplanen. Planbeskrivningen förtydligas med en skrivning om att planförslaget möjliggör en expansion norrut för befintlig byggnad som idag innehåller höglager, montering och kontorslokaler

När detaljplanen vunnit lagakraft så är avsikten att en fastighetsreglering sker (finns en vilande ansökan hos kommunala lantmäterimyndigheten) där delar av Kylarvägen överförs till Kylaren 1. Därefter stängs vägen av för genomfartstrafik och en vändplan anläggs i den östra änden.

När ovan utbyggnad av befintliga lokaler behövs är inte fastslaget i tid, men planen skapar en möjlighet/beredskap för att expansionen kan ske när behov uppstår. Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men Skövde

kommun har då möjlighet att ändra detaljplanen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Alternativ till föreslagen expansionsmöjlighet har studerats under planarbetet, men har inte klarat av att lösa behovet för utökat höglager mm inom befintlig fastighet (Ventilen 2).

Alternativet att bygga över vägen med en bro som föreslås i yttrandet löser inte det större expansionsbehovet för befintlig byggnad med höglager och montering mm.

När utbyggnaden av höglagret mm kommer att ske behöver, såsom påpekats i yttrandet, de allmänna ledningarna i Kylarvägen flyttas. Alternativ med inspekterbara kulvertlösningar där de befintliga ledningar kunna legat kvar under tillbyggnaden har studerats under planarbetet men bedömts både vara dyrare och mer komplicerat än att dra om ledningarna i de allmänna gatorna. I planbeskrivningen (sid 16) framgår att det i avtal om fastighetsreglering mellan Skövde kommun och fastighetsägaren till Ventilen 2 klarläggs att fastighetsägaren till Ventilen 2 bekostar flytten av de allmänna ledningarna samt nya anslutningsavgifter.

Konsekvenser i form av bland annat något ökad trafikarbete som en avstängning av delar av Kylarvägen resulterar i bedöms vara acceptabla. Avstängningen påverkar inte in- och utfart för omkringliggande fastigheter. Möjligheten att nå huvudentrén på fastigheten Ventilen 1 finns exempelvis fortsatt via den delen av Kylarvägen som kommer vara kvar som allmän plats (GATA). Detaljplanen ger stöd för att en vändplan anläggs i änden av den avkortade Kylarvägen.

Sektors samhällsbyggnad bedömer att detaljplaneförslaget utgör en rimlig avvägning mellan det allmänna intresset om en lämplig trafikförsörjning av området samt en god trafikmiljö och det enskilda intresset om behov av framtida förändringar och kompletteringar, exempelvis för tillbyggnad av befintligt höglager (PBL kap. 2 § 6 pkt 6 och 8).

Efter granskning har sektor samhällsbyggnad 2026-06-23 haft ett möte med fastighetsägaren till Ventilen 1 och bland annat beskrivit ovan bemötandet av deras yttrande.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Med anledning av under granskningen inkomna synpunkter, föreslås följande förändringar och tillägg göras i detaljplanen:

Planbeskrivning

- Förtydligas med en beskrivning av planförslagets inriktning.
- Förtydligas med en sammanfattning av konsekvenser för befintlig bebyggelse.

Därutöver har förtydliganden och redaktionella justeringar som uppdagats under granskningstiden inarbetats i detaljplanen. Förändringar och justeringar enligt ovan bedöms inte föranleda att planförslaget behöver ställas ut för förnyad granskning.

De synpunkter, som framförts under planarbetet, har avvägts mot intresset att planlägga området. Även allmänna intressen har därvid beaktats.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att detaljplaneförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

KVARSTÅENDE SYNUNKTER

SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDSTIDEN

Skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet och bedömts inte fått dem helt tillgodosedda

Sakägare

- Fastighetsägaren till Ventilen 1

SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

Skriftliga synpunkter som inkommit under granskningen och bedömts inte fått dem helt tillgodosedda

Sakägare

- Fastighetsägaren till Ventilen 1

Skövde 2026-08-19

SKÖVDE KOMMUN

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson
Planchef

Ingemar Frid
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

Postadress 541 83 SKÖVDE Telefon 0500-49 80 00 Hemsida www.skovde.se