

Detaljplan för Kylaren 1 m.fl.

Samrådsredogörelse

Upprättad 2026-04-09

Dnr PLAN.2024.09

Sektor samhällsbyggnad

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Kommunstyrelsen beslutade 2024-04-15 § 67/24 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att genomföra samråd gällande förslag till detaljplan för Kylaren 1 m.fl..

Samråd har hållits mellan den 24 november 2025 till 10 december 2025. Inbjudan har skickats ut med post den 20 november till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, daterad 2025-10-28. Kungörelse om samråd utsändes samtidigt via e-post till berörda kommunala nämnder, sektorer, råd och bolag samt till remissinstanser enligt matrisen på sidan 5.

Planhandlingarna har under samrådstiden funnits utställda i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida. Sista dag för att lämna synpunkter har varit den 10 december 2025.

De remissinstanser som beretts tillfälle att yttra sig redovisas i matrisen på sidan 5.

Instans	Yttrande utan synpunkt	Yttrande med synpunkt	Yttrande mot förslaget
Länsstyrelsen		X	
Lantmäterimyndigheten i Skövde		X	
Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund			
Serviceämnd		X	
Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)	X		
Räddningstjänsten Skaraborg	X		
Övriga remissinstanser			
Luftfartsverket*	-	-	-
Skanova (TeliaSonera)		X	
Trafikverket		X	
Vattenfall Eldistribution AB	X		
Västtrafik AB	X		
Sakägare			1
Övriga			
Sammanräkning	4	5	1

*Yttranden från Luftfartsverket är sekretess och redovisas inte i samrådsredogörelsen.

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

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan och bygglagen (PBL 2010:900).

Detaljplanen syftar till att möjliggöra vidare utveckling av Hasslums industriområde genom att anpassa byggrätter och markanvändning till industriändamål. En mindre del av planområdet, där Kylarvägen ingår, föreslås övergå från allmän plats till kvartermark. Länsstyrelsen delar bedömningen att marken i stort är lämplig för att möjliggöra fortsatt utveckling för Hasslums industriområde.

Däremot anser Länsstyrelsen att det är oklart hur kommunens ambition att begränsa användningen för verksamheter med större omgivningspåverkan ska säkerställas. Länsstyrelsen delar inte bedömningen att specificeringen av industri till tillverkning och lager säkerställer detta.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas förutsatt att detaljplanen utvecklas i sin beskrivning av förslagets innebörd och konsekvenser och visar hur verksamheter med större omgivningspåverkan begränsas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Hälsa och säkerhet

Omgivningspåverkan

För fastigheterna Cylindern 1 och Ventilen 2 finns ett gällande miljötillstånd enligt 9 kap. miljöbalken (verksamhetskod 34.70 B) som avser metallbearbetning. Om verksamheten i framtiden ska utökas till Kylaren 1 och omfatta tillståndspliktig verksamhet behöver tillståndet ändras. I miljötillståndet har omgivningspåverkan och villkor bedömts i förhållande till avstånd närboende. Kylaren 1 är ca 100 meter närmare bostäder.

Oavsett om nuvarande verksamhet på Ventilen 2 utökas även till Kylaren 1 eller om det blir aktuellt med annan industri där bör kommunen tydligare beskriva varför planen anses ge en acceptabel omgivningspåverkan. Planen har specificerat användningen Industri till Industri - lager och tillverkning med motivet att detta kommer innebära en mer begränsad omgivningspåverkan. Länsstyrelsen förstår inte hur användningen tillverkning ska tolkas för att innebära industri med begränsad omgivningspåverkan. På vilket sätt är "tillverkning" tänkt att skilja sig från produktion som ryms normalt ryms inom användningen Industri?

Planbeskrivningen bör därför utvecklas i redovisningen av detaljplanens innebörd och konsekvenser genom att fokusera på vilka störningar som inte är acceptabla för människors hälsa och säkerhet och vilka potentiella konflikter förslaget kan få för pågående planering och verksamheter.

Råd

Förorenade områden

Utförda miljötekniska markundersökningar inom Kylaren 1 och Ventilen 2 visar inte på några föroreningshalter överskridande haltnivåer för MKM och det bedöms inte föreligga några hinder ur föroreningssynpunkt för den planerade markanvändningen. Även om området generellt sett uppvisar låga föroreningshalter bör utförare av eventuella

schaktarbeten vara observant på att föroreningar som tidigare inte upptäckts kan förekomma. I det fall ska underrättelse ske till Miljösamverkan östra Skaraborg.

Trafik

Trafikverket har yttrat sig och framhåller att detaljplanens påverkan på statlig infrastruktur bör uppdateras och utgå från aktuellt underlag. Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande i sin helhet som skickats direkt till kommunen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att kommunen har redogjort för detaljplanens konsekvenser på ett tydligt sätt i enlighet med vad som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen då planförslaget avser ett MKB-projekt. Kommunen har utifrån relevant underlag motiverat sitt ställningstagande att ett genomförande av förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Bemötande och kommentarer:

Prövningsgrundande

Hälsa - Omgivningspåverkan

Skövde kommun delar Länsstyrelsens bedömning och ändrar markanvändningen till "Verksamheter". Syftet med ändringen av markanvändningen är att begränsa påverkan på omgivningen

Råd

Trafikverkets synpunkter saknades i Länsstyrelsens samlade yttrande. Vi har dock tagit emot ett separat yttrande från dem och hanterat det genom att revidera planbeskrivningen. All information om åtgärder som inte berör Kylarvägen har nu tagits bort

Planbeskrivningen kompletteras med kunskaps-höjande information om att Miljösamverkan Östra Skaraborg ska underrättas ifall tidigare okända föroreningar påträffas vid schaktarbeten.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan har reviderats och samrått med Länsstyrelsen för att inkludera uppgifter om studentbostäder på Ventilen 1. Planbeskrivningen har även uppdaterats för att spegla dessa kompletteringar.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde

Grundkarta

- *I plankartan har grundkartans linjer och beteckningar svart/mörkgrå färg. Detta gör att det blir svårare att särskilja planskiktets gränser och beteckningar från den information som tillhör grundkartan. För att plankartan ska vara tillräckligt tydlig och lättläst behöver det vara uppenbart vilka beteckningar och gränser som tillhör planskiktet. Därför bör färgen på grundkartans linjer och beteckningar förslagsvis ändras till grå.*
- *Det är även otydligt vad som är byggnader och andra linjer*
- *De gränspunkter som finns utanför planområdet kan tas bort från plankartan*
- *Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.*
- *Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan.*

Plankarta

- *Bestämmelsen "att byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggas" är förenlig med den delen av Ventilen 2 där byggnaderna är sammanbyggda. På den resterande gränslinjen söderut mellan Ventilen 1 och 2 är Ventilen 2s byggnad placerad i fastighetsgräns, vilket innebär att bestämmelsen inte uppfylls där.*

Bedömningen är att bestämmelsen idagsläget endast kan tillämpas på den delen där bygg-

naderna är sammanbyggda. Om Kylaren 1, del av Skövde 5:177 och Ventilen 2 regleras till en fastighet, behövs ingen placeringsbestämmelse eftersom det inte finns någon fastighetsgräns att förhålla sig till och dessutom prickmark som omger planområdet på övriga ställen som dessutom är bredare än 2 meter. Sker det däremot ny fastighetsbildning som skapar gränser inom området så går den att tillämpa i framtiden.

- U-området bör utökas i norra, västra och södra delen av kvartersmarken på Kylaren 1 för att säkerställa befintliga ledningsrätter.
- U-området bör utökas i den södra delen av Ventilen 2. Det finns en befintlig ledningsrätt för elledning, med aktbeteckning 1496K-4348.1 som belastar Ventilen 2. För att säkerställa att ledningen omfattas av rätt bestämmelser bör egenskapsgränsen för u-området flyttas närmare området med bestämmelsen n1 och a1, så att ledningen hamnar inom u-området.
- Kontrollera var u-områden stängs av egenskapsgräns. Egenskapsgräns och sekundäregenskapsgräns går lite långt ut mot planområdesgränsen.
- Se över små områden som enbart består av prickmark.
- I den norra delen av Kylaren 1, strax öster om E-området ser det ut som det finns en byggnad på prickmark. Även i den västra delen står det en byggnad inom prickmarken (Kylarvägen 1E) vad ska hända med den?
- Planbestämmelsen b3 - "marken ska utformas och förses med vall, kantsten eller liknande anordning så att dagvatten inte leds mot lågpunkten vid lastzonen" har samma syfte som den generella egenskapsbestämmelsen för all kvartersmark - "Marken ska anordnas med lutning eller rinnvägar bort från byggnad för att undvika stående vatten vid skyfall". Det framgår inte av plankartan vart lastzonen är belägen. Den specifika bestämmelsen är endast motiverad om det finns en definierad lågpunkt vid lastzonen, vilket i så fall måste framgå av plankartan. Utan denna definition blir bestämmelsen överflödigt och svår att tillämpa.
- Planbestämmelserna e1 och e2 anger utnyttjningsgrad på olika sätt. För tydlighetens skull vore

det lämpligt att använda samma metod, även om egenskapsområdena är skilda åt.

- E2- innebär att byggnaden inte kan utökas så mycket i markplanet, utan att ytterligare byggnation kan ske i höjddled, inom de angivna höjdbegränsningarna (8 respektive 20 meter)
- • "Högsta nockhöjd är angiven i meter" istället för att skriva varje höjd. Ska nockhöjden anges på detta sätt ska ett kommatecken in mellan 15 och 20.
- • N1 och a1 - gäller dessa bestämmelser alla träd eller enbart de som är i sydvästra hörnet av Ventilen 2? Gäller det fler saknas bestämmelsen på de ställena.
- • Illustrationsgräns saknas och kan därför plockas bort
- **Sekundär egenskapslinje**
- Inom Ventilen 2 följer inte den sekundära egenskapslinjen byggnaden.
- Är det inte lika bra att bestämma vart fördröjningsmagasinen ska placeras på 20 resp 40 kubikmeter med egenskapsgränser? Belysas vart fördröjningsmagasin ska placeras.
- **Genomförandetiden**
- Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara "Genomförandetid" med samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Planbeskrivning Genomförande

- Genomförandet av detaljplanen behöver ses över. Organisatoriska frågor, tekniska frågor, ekonomiska frågor och fastighetsrättsliga frågor, rubriken och texten stämmer inte överens. Det finns t.ex. en rubrik som heter ansvarsfördelning och huvudmannaskap, (som inte ligger under organisatoriska frågor). Men den innehåller ingenting om huvudmannaskap och ansvar utan istället rättigheter och fastighetsbildning.
- **Tekniska frågor.**
- Texten om att detaljplanen möjliggör justering av gränser bör flyttas från "Tekniska frågor" till

avsnittet om fastighetsrättsliga konsekvenser eftersom detta är en fråga om fastighetsbildning och ägoförhållanden.

- Flytta uppgifter från avsnittet "Tekniska frågor" (s.11-12) till genomförandedelen t.ex. ansvar för VA, dagvatten, el fjärrvärme, fiber och kostnadsfördelning.

- Klargör att exploatören bekostar flytt av ledningar och att samråd ska ske med berörda ledningsägare. Behöver tas upp i ett exploateringsavtal (se nedan).

• Ekonomiska frågor

- Under planekonomi, står att samtliga kostnader regleras mellan kommunen och exploatören i ansökan om fastighetsreglering. Om så är fallet så säger praxis att ett sådant avtal bara är giltigt om det också inkommer till Lantmäterimyndigheten inom tre månader. Är det istället tal om markanvisning/exploateringsavtal behöver planen kompletteras med detta.

- Detaljplanen innebär att flera fastigheter inom området kommer att beröras av markintrång för allmän plats eller rättighetsbelastningar som t.ex. u-områden eller markavstående. Ägarna till berörda fastigheter kan vara berättigade till ersättning för detta intrång. För del av fastighet som tas i anspråk för allmän plats eller u-områden inom kvartersmark för enskilt ändamål ska ersättning utgå med belopp som motsvarar den minskningen av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom fastighetsregleringen. Ersättningen utbetalas av respektive huvudman som i detta fall är kommunen eller ledningsägare.

- Det bör framgå av planbeskrivningen vilka kostnader som planen medför för enskilda, till exempel anslutningskostnader för VA, el och fjärrvärme. Lantmäteriet har vid genomläsningen inte sett att det framgår av texten.

- Finns idag byggnad (adress Kylarvägen 1E) som ligger inom prickmark, vem ansvarar för att riva den och vem betalar för det?

• Fastighetsrättsliga frågor

- Texten som står under fastighetsbildning och rättigheter hör mer till de fastighetsrättsliga konsekvenserna. Under fastighetsrättsliga frågor kan en beskrivning av, hur fastighetsbildningen ska genomföras. T.ex. "Fastighetsregleringarna/eventuella avstyckningar genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering/avstyckning mellan fastighetsägarna som grund. Detsamma gäller för bildande/omprövning av ledningsrätt. I överenskommelsen regleras ersättningsfrågan. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Skövde kommun. Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser redovisas per fastighet och rättighet, se nedan (s.X). "Så det som står under rättigheter och fastighetsbildning, samt delar av tekniska frågor bör flyttas till Fastighetsrättsliga konsekvenser.

- Här kan man redogöra för vilka rättigheter som finns inom planområdet och som kommer att påverkas av ett genomförande.

- Endast u-område säkerställer inte ledningarna Det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

- För samtliga ledningar som berörs, ska det redovisas vilken del av ledningen som flyttas, vart ledningarna flyttas, finns det planstöd för det nya läget, hur processen går till (Lantmäteriförrättning) och vem som ansöker och bekostar. Det behöver även redogöras hur det går till om ledningen inte är säkerställd med ledningsrätt.

• Redovisning av befintliga detaljplaner s. 16

- Förtydliga vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser vid antagande av en ny detaljplan t.ex. "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet." Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelingsbe-

- stämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.
- Planbeteckningen 1496K-DP608 finns inte längre, när ändringen gjordes fick den planbeteckningen 1496K-P2021/16
 - Saknas detaljplaner som gränsar till området. Bl.a. 1496KP2020/4, 1496K-DP572
 - **Fastighetsrättsliga konsekvenser**
 - I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men alla åtgärder redovisas inte, plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Beskrivningen av åtgärder kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Nedan följer en förslagstext till respektive fastighet:
 - *Kylaren 1:*
 - Bra att planförslaget redovisar förändringen i markanvändningen.
 - Detaljplanen innebär att del av Kylaren 1 planläggs för GATA. Fastighetsägaren kan begära att kommunen som huvudman ska lösa in marken. Samtidigt har kommunen en rättighet att lösa in marken. I fastighetsbildningsrubriken står det att: allmän platsmark som tidigare varit kvartersmark kan, om det behövs, lösas in med tvång. Detta behöver förtydligas, det framgår inte att fastighetsägaren har rätt att begära att kommunen löser in mark som enligt detaljplan är allmän platsmark enligt 6 kap 13§ PBL. Detta gäller även om marken i dagsläget ägs av kommunen, eftersom bestämmelsen är generell och kan bli aktuell vid framtida ägarförhållanden.
 - Kylaren 1 avstår genom fastighetsreglering 3 st områden till Skövde 5:177. Denna markreglering kan medföra markersättning.
 - Detaljplanen innebär att del av Kylaren 1 planläggs för tekniska anläggningar (E). Dessa kan säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter. Markersättning för detta? Vem ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen?
 - Resterande del av Kylaren 1 fastighetsregleras till Ventilen 2. Vem ansöker om och bekostar förrättning?
 - Ledningsrätt 1496K-4348.1 är en väldigt stor ledningsrätt som berörs på flera olika ställen inom detaljplanen. Kontrollera att det finns planstöd för den överallt. Lantmäterimyndigheten har i dagsläget inget pågående ärende där syftet är att ompröva befintlig ledningsrätt efter flytt av ledningar och transformatorstation. Det står att exploitören ska stå för kostnaden av ledningsflytten. Detta behöver redogöras i ett exploateringsavtal.
 - Ledningsrätt 1496K-4348.2 Optokablar. Ledningshavare Skövde kommun. Denna ledningsrätt är inte helt säkerställd med u-område inom Kylaren 1. Under tekniska frågor står det att ledningsrätten kanske behöver justeras eller ersättas med nya anslutningsledningar. För en eventuell flytt/ändring behöver det även här specificeras enligt tidigare punkt.
 - Eventuell nybildning eller omprövning av ledningsrätter sker genom en ledningsrättsåtgärd. Vem ansöker om och bekostar detta? Både ledningshavare och fastighetsägare kan vara berättigade till ersättning för att ledningen flyttas. Även vid nyupplåtelse ska ersättning utgå för upplåtet utrymme.
 - Ventilen 1 står med, trots att den enbart är utanför planområdet
 - Skövde 5:177 (del av Kylarvägen) Den delen ska genom fastighetsreglering regleras till Ventilen 2.
 - I planområdet (del av Kylarvägen) finns en befintlig ledningsrätt med beteckningen 1496K-4348.1 samt blivande ledningsrätter för VA och Fjärrvärme (ledningsrätter som är under bildande kommer sannolikt att bestå i sitt planerade läge, ledningshavaren vill troligtvis inte flytta ledningen om ledningen säkerställs med ledningsrätt) samt ledningar som inte är säker-

ställda. Ledningarna ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet. Om ledningarna ska tas bort eller flyttas behöver kommunen: Redovisa detta i planbeskrivningens genomförandedel. Ska ledningarna vara kvar, bör ytterligare behov av uområden utredas eller andra bestämmelser (t.ex. markreservat för bro, om det var det exploatören tänkt sig). För att möjliggöra föreslagen exploatering enligt plan måste samtliga ledningar i Kylarvägen flyttas. Vart ska de flyttas och finns det planstöd för det i så fall eller är det något som behöver ses över i denna plan? Vem bekostar det och hur regleras det?

- Ventilen 2. Erhåller mark från Skövde 5:177 och Kylaren 1.
- Under rubriken Fastighetsbildning står det att Skövde kommun ska vara ägare till tekniska anläggningar om det t.ex. handlar om transformatorstationer, stämmer det borde det inte vara Skövde Energi Elnät AB?
- **Exploateringsavtal**
- I planbeskrivningen anges att exploatören ska bekosta åtgärder på allmän plats (t.ex. flytt av allmänna ledningar) och marköverlåtelse ska ske mellan kommunen och exploatören. Det behöver upprättas ett exploateringsavtal, men inget ytterligare anges om innehållet. Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att det saknas information om detta och behöver därför kompletteras. Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- *vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- *vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- *vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- *åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- *tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- *om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- *om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan Dem Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:
- *att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- *att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

Bemötande och kommentarer:

Planhandlingarna har reviderats efter kommunala lantmäteriets förslag och synpunkter.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH KOMMUNALFÖRBUND

Service nämnden

I beskrivningen av konsekvenser på sida 30 i planbeskrivningen, förklaras att planen medför att VA-ledningen behöver flyttas för att inte begränsa den byggrätt som tillskapas. Skövde kommun har

även utfört en utredning av alternativet att ta VA-ledningen ur drift för att undvika förflyttningen, men det bedöms inte vara lämpligt utan kompensering åtgärder. Åtgärderna som föreslås är att dimensionera upp befintliga ledningar i området eller bygga en ny ringmatning för området.

Servicekommitténs synpunkter är följande:

- Att formuleringen på sida 12 i planbeskrivningen 'Eftersom vägen delvis planeras att bli kvartersmark kan ledningarna behöva flyttas till annan allmän plats.' ändras till 'Eftersom vägen delvis planeras att bli kvartersmark behöver ledningarna flyttas till annan allmän plats.', så att beskrivningen av behovet av åtgärder är enhetligt med konsekvensbeskrivningen på sida 30.

- Att VA-kollektivet bör kompenseras med en ny huvudledning, så att detaljplanen inte medför begränsning av existerande kapacitet och behov.

Bemötande och kommentarer:

Planbeskrivningen uppdateras och följer de råd som servicekommittén föreslår.

Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)

Miljökommittén östra Skaraborg har inga synpunkter på förslaget.

Bemötande och kommentarer:

Noterat

Räddningstjänsten Skaraborg

Räddningstjänsten har inget att erinra i aktuellt ärende.

Bemötande och kommentarer:

Noterat

Västtrafik AB

Västtrafik ser inte att planändringen få någon större påverkan på kollektivtrafikens förutsättningar, så länge det kan ordnas trygga, gena och trafiksäkra gångvägar mellan hållplatser i närområdet och entréer till områdets verksamheter. De planer på framtida förändringar av infrastrukturen som beskrivs i trafikutredningen får däremot stor påver-

kan på kollektivtrafiken. Västtrafik önskar vara aktivt delaktiga i de planerna.

Bemötande och kommentarer:

Noterat. Vi reviderar planhandlingarna. Förslagen i trafikutredningen är inte aktuella i dag förutom stängningen av Kylarvägen. Planhandlingarna revideras så de tydliggör detta.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Bemötande och kommentarer:

Noterat

Skanova AB (Telia company)

Skanova har telekablar i området och vill låta dem ligga kvar. Om någon vill bygga och det kräver flytt eller skydd av kablarna ska den som driver projektet stå för kostnaden.

Bemötande och kommentarer:

Noterat

Luftfartsverket

Redovisas ej.

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.

Bemötande och kommentarer:

Noterat. Planhandlingarna har upprättats i samråd med Skanova, och diskussioner om genomförandet pågår.

Trafikverket

Trafikverket har granskat remitterade handlingar och har inget att erinra gällande detaljplanens utformning i sak. Trafikverket vill dock poängtera att åtgärderna för statlig väg som föreslås i trafikutredningen redan har genomförts under tidigare år. Vad gäller förslaget med ny kommunal anslutning till väg 49 i form av en cirkulationsplats, som redovisas i trafikutredningen (sida 7, figur 4), är inte genomförd och är inte heller beslutad att genomföras. I planbeskrivningen framgår dock att biltrafikflödet till industriområdet kommer omfördelas till "Hasslumsvägen" via en ny korsning vid väg 49. Denna typen av beskrivningar leder till förväntningar som inte är förankrade med Trafikverket. Trafikverket och kommunen har en pågående dialog i den frågan och Trafikverket har inte godkänt ytterligare en anslutning till väg 49.

Trafikverket anser inte att det går att tillgodoräkna sig de åtgärder som presenteras i trafikutredningen och i planbeskrivningen, varför åtgärderna inte bör nämnas i eller utgöra underlag för detaljplanen. Trafikverket föreslår därför att trafikutredningen utgår som underlag för detaljplanen och att texter kopplade till denna tas bort i planbeskrivningen. Istället vill Trafikverket se en bedömning av trafikstringen av aktuell detaljplan samt dess påverkan på väg 49, i det skick som den statliga vägen är idag samt eventuella åtgärder på det statliga vägnätet som föranleds av kommande exploatering.

Bemötande och kommentarer:

Planhandlingen revideras och tydliggör vilken åtgärd som avses, alltså stängningen av Kylarvägen, och klargör att andra lösningar inte är aktuella i dagsläget.

SAKÄGARE OCH NYTTJANDERÄTTSSINNEHAVARE

Fastighetsägaren för Ventilen 1

Fastighetsägarens inställning och yrkanden

Fastighetsägaren motsätter sig att planen får användningsbestämmelse "J", med begränsning "tillverkning och lager", och yrkar att planen i stället ska förses med användningsbestämmelse "Z".

Vidare yrkar fastighetsägaren att planområdet för aktuell plan bör utvidgas till att även omfatta Ventilen 1. Om det inte är en framkomlig väg att utöka planområdet till att även omfatta Ventilen 1 emotser fastighetsägaren att kommunen bekräftar att ett parallellt planärende kommer att påbörjas för att säkerställa att befintlig verksamhet inom Ventilen 1 blir planenlig.

Grunderna för fastighetsägarens inställning och yrkanden anges nedan.

Grunder för inställning och yrkanden

Allmänt

Vid prövningar enligt PBL, ska 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-, äganderätts- 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. En viktig faktor som måste beaktas är hur den pågående markanvändningen påverkar möjligheterna att genomföra den blivande planen (se kommentar till 4 kap. 36 § i Plan- och bygglagen – En kommentar, Norstedts Juridik). Av 4 kap. 33 § p. 5 PBL följer vidare att om en plan avviker från översiktsplanen ska planbeskrivningen innehålla redovisning av på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för

avvikelsen.

Användningsbestämmelsen "Z" bör användas istället för "J" i planen

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska, vid planläggning, bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. skydd mot uppkomst och spridning av brand, intresset av en god helhetsverkan samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

I planbeskrivningen anges "J", med begränsningen "tillverkning och lager", som föreslagen användningsbestämmelse med följande motiv "Området planläggs som industri för att främja befintliga och nya verksamheter samt ge utrymme för framtida anpassningar och tillägg. Denna användning av marken är en förutsättning för att detaljplanens syfte ska kunna uppfyllas...". På s. 27 i planbeskrivningen anger kommunen "att syftet inte är att möjliggöra ny tung industri" men kommunen utesluter heller inte sådan industri (jfr andra stycket på s. 27 i planbeskrivningen). På s. 27 i planbeskrivningen anges dock vidare att "...Planförslaget syftar till att möjliggöra fortsatt verksamhet som montering, lager och kontor, och att dessa verksamheter kan byggas ut."

Om syftet är att tillåta dessa typer av verksamheter med en begränsad omgivningspåverkan är det användningsbestämmelsen "Z" som ska användas för planområdet (jfr BFS 2020:5). Det kan även noteras att det i planförslaget inte finns några begränsningar avseende buller, utan att detta istället, enligt kommunens uppfattning, ska begränsas genom gällande miljötillstånd. Det sagda innebär att buller inte regleras direkt i detaljplanen och kan därför vara föremål för ändring som i framtiden kan påverka fastighetsägarens verksamhet. Därtill föreligger det behov av att få planstöd för att säkerställa pågående verksamhet inom Ventilen 1, varför användningsbestämmelsen "Z" måste användas. Fastighetsägaren noterar vidare att det i Planbilaga A, till skillnad från vad kommunen i övrigt gör gällande, inte anges att den pågående skolverksamheten skulle vara planenlig. Planbilaga A nämner överhuvudtaget inte den nu

pågående skolverksamheten.

Om kommunen bestämmer användningsbestämmelsen till "J" (även med nu angivna begränsningar) kommer kommunen att bryta mot 2 kap. 6 § PBL genom att inte i tillbörlig omfattning beakta intresset av en god helhetsverkan eller behovet av framtida förändringar och kompletteringar, bl.a. avseende den pågående skolverksamheten på fastigheten Ventilen 1. Därtill kommer att användningsbestämmelsen "J" (oavsett begränsning), strider mot översiktsplanen (se mer nedan under punkt 3.4).

Planens miljöpåverkan behöver utredas ytterligare

Med hänsyn till att planen möjliggör för industri kan planen antas få en betydande miljöpåverkan. Kommunen ska därför upprätta en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § PBL. Även Länsstyrelsen har i sitt yttrande 2024-02-09 påpekat att en betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas givet förekomsten av bostäder i närheten av planområdet och att detta bör utredas vidare. Om en kommun underlåter att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning när det krävs enligt lag, kan detta leda till att beslutet om att anta detaljplanen upphävs vid en överklagan. Det kan även noteras att det faktum att verksamheten begränsats till "J" (tillverkning och lager) inte ensamt innebär att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Det kan dessutom noteras att Länsstyrelsens yttrande grundar sig på den ovan nämnda - av kommunen felaktiga uppgiften - om att det inte skulle finnas några bostäder inom ett avstånd om 250 m från planområdet. Fastighetsägaren begär därför att Länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig på nytt efter de korrekta förutsättningar som gäller för området. Länsstyrelsen bör då särskilt ta ställning till frågan om planen kan antas få en betydande miljöpåverkan.

I planbeskrivningen anges att "Planområdet ligger i ett befintligt industriområde där marken redan är reglerad för olika industriändamål och att närmaste bostäder finns cirka 250 meter bort". Detta anser fastighetsägaren vara fel

då Hasslumområdet i ÖP 2040 pekas ut som ett område för "Verksamhet" och bostäderna (studentbostäderna) på Ventilen 1 har sin huvudentré belägen mindre än 50 meter från planområdet enligt bild nedan.

I sitt yttrande har de bifogat en måttfatt plankarta som illustrerar avståndsmätningen mellan bostädernas entré på Kylarvägen 2C och planområdet över vägen på fastigheten Kylaren 1. Bilden visar att det är cirka 50 meter till fastighetsgränsen

I planbeskrivningen anges att om byggnaderna sammanbyggs kan de förlängas ända till fastighetsgränsen. Detta skulle medföra att den norra byggnaden med skolan och bostäderna på Ventilen 1 med en bruttoarea om cirka 5 000 m² blir sammanbyggd med en mycket stor framtida industribyggnad med potentiell bruttoarea om mer än 50 000 m². En exploatering som är oproportionerligt stor och direkt olämplig med hänsyn till platsen och omgivande fastigheter. Trots att byggnaderna sammanbyggs har det dessutom inte gjorts någon brandskyddsutredning med beaktande av eventuell brandrisk (se även 2 kap. 6 § första stycket 2 p. PBL). En sådan brandskyddsutredning behöver göras före detaljplanen antas, i annat fall är det grund för upphävande av planen.

I planbeskrivningen anges att "Planområdet gränsar direkt till fastigheten Ventilen 1 där skolverksamhet bedrivs. Eftersom byggnaderna är sammanbyggda har planavgränsningen anpassats så att den omfattar endast industriell del av bebyggelsen". Kommunens motivering framstår som bakvänd. Den omständigheten att byggnaderna är sammanbyggda innebär att det lämpliga hade varit att detaljplanen även skulle omfatta fastigheten Ventilen 1.

Mot bakgrund av ovan kan fastighetsägaren konstatera att kommunen inte har gjort de utredningar och överväganden som förutsätts vid planläggning enligt bl.a. 2 kap. 1 § och 4 kap. 36 § PBL.

Planförslaget inte förenligt med översiktsplanen

Vad gäller förhållandet till kommunens översiktsplan ÖP 2040 anger kommunen

i planbeskrivningen att, vilket är riktigt, Hasslumområdet i ÖP 2040 pekas ut som ett område för "Verksamhet". Området skiljer sig således åt från de områden som i översiktsplanen angetts som områden för "Verksamhet och Industri".

I sitt yttrande har de lagt in en bild från översiktsplanen som visar att det står "Verksamhet".

Med "verksamhet" avses enligt Boverkets föreskrift BFS 2020:5 verksamheter med en begränsad omgivningspåverkan. Verksamhet betecknas med användningsbestämmelsen "Z" enligt Boverkets allmänna råd 2020:6. Användning industri ("J") är alltså inte förenligt med översiktsplanen och kommunen har i planbeskrivningen felaktigt angett att planen är förenlig med översiktsplanen. Om en plan avviker från översiktsplanen ska planbeskrivningen innehålla redovisning av på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelserna enligt 4 kap. 36 § PBL. Fastighetsägaren emotser att detta justeras.

Planområdet bör utökas

Fastighetsägaren yrkar vidare att planområdet bör utökas och omfatta fler fastigheter inom Hasslum för att möjliggöra en helhetssyn på planeringen och en samordning av markanvändningen. Det gäller särskilt mot bakgrund av Hasslum innefattar fastigheter med olika ägare med en blandning av olika användningsområden, såsom bostäder, skola, verksamheter och allmänna platser. En detaljplan med ett så begränsat planområde som nuvarande planförslag föreskriver medför en betydande risk för att framtida industriverksamhet som planen medger kommer i konflikt med övrig användning inom Hasslum, bl.a. skolverksamheten och bostäderna inom Ventilen 1.

Pågående skolverksamhet inom Ventilen 1 behöver bli planenlig!

För att befintlig skolverksamhet inom Ventilen 1 ska kunna utvecklas i framtiden är det nödvändigt att kommunen i samband med planläggningen utökar användningen för Ventilen 1 till att även omfatta skolverksamhet ("S"). Med rådande planförhållande blir verksamheten onödigt

begränsad. Detta borde inte innebära någon svårighet för kommunen, eftersom det är samma bullervärden för bostäder som för skola enligt Naturvårdsverkets riktlinjer bör det inte finnas något hinder för kommunen att utöka planområdet eller inleda ett planarbete som syftar till att säkerställa att verksamheten på Ventilen 1 blir planenlig.

För det fall att kommunen inte anser sig ha möjlighet att utöka planområdet begär Gröna Skolfastigheter i nuläget att kommunen påbörjar en parallell planprocess för att ändra befintlig detaljplan för Ventilen 1 till att även avse användningsbestämmelse "S". En sådan planprocess kan enligt fastighetsägaren bedömning genomföras genom ett s.k. begränsat standardförfarande då fråga är om en åtgärd av mindre betydelse samt avser en liten sakägarkrets.

Fastighetsägaren emotser att kommunen bekräftar att ovanstående frågeställningar beaktas och inarbetas i planförslaget.

sakägare krets. Skövde kommun delar inte denna bedömning. Skövde kommun anser inte att det är vara av mindre betydelse att införa användningsbestämmelsen S i detaljplanen, eftersom det skulle medge alltifrån förskola till alla andra former av skolverksamhet. Det behöver utredas vidare vad som är en lämplig omfattning.

Fastighetsägaren har lämnat flera synpunkter på undersökningen om betydande miljöpåverkan, bland annat gällande behovet av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Skövde kommun delar inte bedömningen att Länsstyrelsen kräver en MKB, utan har istället valt att utreda de aktuella frågorna i separata utredningar. Skövde kommun har uppdaterat undersökningen eftersom planområdet utökats sedan den första versionen togs fram. Den uppdaterade undersökningen har därefter samråtts med Länsstyrelsen på nytt.

Placeringsbestämmelsen tas bort och befintlig bebyggelse i den omfattning möjliggörs.

Bemötande och kommentarer:

Skövde kommun delar bedömningen att markanvändningen bör ändras från industri till verksamheter, vilket ändras till granskningen. Kommunen hoppas att detta tillgodoser fastighetsägarens för Ventilen 1 övriga synpunkter om att användningen är förenlig med översiktsplanen.

Skövde kommun delar inte bedömningen att Ventilen 1 måste omfattas eller att fastigheten skulle påverkas negativt. På fastigheten bedrivs idag ett praktiskt gymnasium, vilket har en lämplig markanvändning för ändamålet. Fastigheten har dessutom beviljats bygglov för skolverksamhet.

Planområdet för den nuvarande processen kommer inte att utvidgas till att omfatta Ventilen 1. Beträffande en eventuell planprocess för den specifika fastigheten hänvisas till den separata dialog som förs mellan parterna.

Fastighetsägaren har framfört att en planprocess för Ventilen 1 bör kunna genomföras med ett begränsat standardförfarande, då åtgärden anses vara av mindre betydelse och beröra en liten

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

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

Plankarta

- Ändrad markanvändning från industri till verksamhet. Detta för att tydligt markera en mer begränsad omgivningspåverkan.
- Plankartan har uppdaterats vad gäller både färg och linjer för att öka läsbarheten. Aktualitetsdatum, koordinatkryss och koordinatangivelser har lagts till.
- Egenskapsbestämmelsen p1 har utgått.
- U-området har utökats.
- Egenskapslinjer och sekundära linjer har gjorts tydligare för att underlätta tolkningen av plankartan.
- Områdena för N1 och a1 har begränsats.
- Sökanden har framfört önskemål om kontorsplatser längs med Hasslumvägen. Med anledning av detta har nockens placering flyttats närmare Hasslumsvägen

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har reviderats för att förtydliga att den avsedda åtgärden är stängningen av Kylarvägen. Det klargörs även att andra lösningar inte är aktuella i dagsläget.
- Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån synpunkter från det kommunala lantmäteriet. Detta rör frågor om genomförande, ekonomi, fastighetsrätt samt avtal.
- Planbeskrivningen har uppdaterats efter servicenämndens yttrande gällande ledningsdragning.

Därutöver har förtydliganden och redaktionella justeringar som uppdagats under samrådstitiden inarbetats i detaljplanen.

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

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

Sakägare & Nyttjanderättsinnehavare

- Fastighetsägaren för Ventilen 1 har framfört en rad synpunkter som kvarstår. Skövde kommun kommer inte att inkludera dessa i den nuvarande planprocessen. Gällande den påbörjade planprocessen för den egna fastigheten hänvisas till den pågående dialogen mellan parterna. I övrigt bedömer kommunen att samtliga synpunkter har bemötts.

Skövde 2026-04-09

SKÖVDE KOMMUN

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson
Planchef

Patrik Igelström
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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