

# Detaljplan för fastigheten Kylaren 1 m.m.

## Planbeskrivning

Granskningshandling  
Upprättad: 2026-04-09  
Laga kraft: 20xx-xx-xx

Dnr PLAN.2024.09  
Sektor samhällsbyggnad  
Skövde kommun



## Innehåll

<b>Detaljplanens syfte och huvuddrag .....</b>	<b>3</b>	Beslut om betydande miljöpåverkan .....	21
Syfte .....	3	<b>Planeringsförutsättningar och konsekvenser 23</b>	
Huvuddrag.....	3	Geoteknik och hydrologi.....	23
<b>Beskrivning av detaljplan .....</b>	<b>3</b>	Miljötillstånd och miljöskyddsåtgärder.....	24
Omfattning och lokalisering.....	3	Markmiljö och föroreningar .....	25
Detaljplanens handläggning.....	4	Dagvatten .....	26
Planförslaget.....	5	Strandskydd.....	27
Genomförandetid.....	5	Riksintressen.....	27
<b>Motiv till detaljplanens reglering .....</b>	<b>6</b>	Hushållningsbestämmelser .....	28
Allmän plats.....	6	Natur.....	28
Kvartersmark.....	6	Miljökvalitetsnormer.....	28
<b>Detaljplanens genomförande .....</b>	<b>10</b>	Risk för olyckor, farligt gods.....	30
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap ....	10	Risk för översvämning.....	32
Fastighetsrättsliga frågor .....	11	Kulturmiljö.....	33
Tekniska frågor .....	15	Fysisk miljö .....	33
Ekonomiska frågor .....	16	Lokalklimat .....	34
Organisatoriska frågor.....	17	Sociala frågor.....	34
Upplysningar .....	18	Teknisk försörjning.....	35
<b>Kommunala planeringsunderlag.....</b>	<b>19</b>	Service .....	36
Översiktsplan.....	19	Trafik.....	36
Detaljplaner .....	20	Fastigheter och rättigheter.....	39
Övriga.....	20	<b>Medverkande .....</b>	<b>39</b>
		Tjänstepersoner.....	39
		Övriga .....	39

# Detaljplanens syfte och huvuddrag

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en vidare utveckling av Hasslums industriområde genom att anpassa byggrätter och markanvändning till verksamhet. En mindre del av planområdet, där Kylarvägen ingår, föreslås övergå från allmän plats till kvartersmark för att underlätta denna utveckling.

## Huvuddrag

Planområdet omfattar fastigheterna Kylaren 1, Ventilen 2 samt delar av Kylarvägen. Planförslaget medger förändrad markanvändning och utökad byggrätt för verksamheter. Möjligheten till skolverksamhet tas bort i gällande detaljplan. Planen innebär även att delar av Kylarvägen övergår till kvartersmark, samtidigt som infart och utfart säkerställs via allmän plats

# Beskrivning av detaljplan

## Omfattning och lokalisering

### Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning

### Planbilagor

- A. Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2026-01-08
- B. Dagvatten- och skyfallsutredning – Kylaren m.fl., Sweco AB, 2025-07-01
- C. Översiktlig geoteknisk undersökning – Kylaren 1 m.fl., Mitta AB 2025-07-04
- D. Markmiljöutredning - Ventilen 2, Cejn, Mitta AB, 2018-11-19
- E. Markmiljöutredning – Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Mitta AB, 2025-07-04,
- F. Trafikutredning - Kylarvägen i Skövde, 2022-08-31, Cowi
- G. PM - Förstudie VA Kylarvägen, 2024-02-09, Skövde kommun
- H. Tillstånd till metallbearbetning på fastigheterna Cylindern 1 och Ventilen 2 i Skövde kommun, 2022-09-30

## Lägesbeskrivning

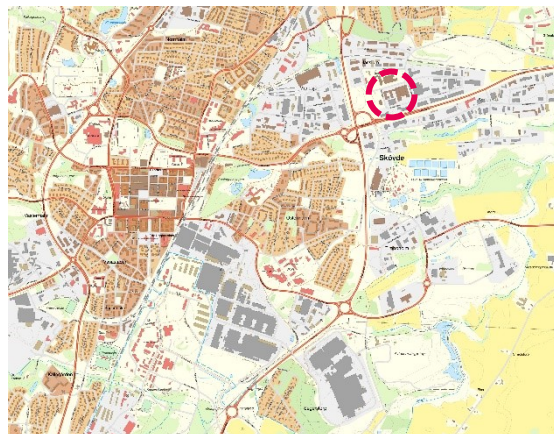
Planområdet är beläget i de centrala delarna av verksamhetsområdet Hasslum, cirka 1,5 kilometer från Skövde centrum.

## Areal

Planområdet omfattar cirka 6,6 hektar.

## Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Kylaren 1 och Skövde 5:177, som ägs av Skövde kommun, samt Ventilen 2, som är privatägd.



Planområdets läge

## Detaljplanens handläggning

### Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen kommer handläggas med ett standard planförfarande.

### Planprocessen

Planprocessen pågår från våren 2024 med beräknat samråd under kvartal 4 2025 och granskning under kvartal 2 2026. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen den kvartal 3 2026.

Kommunstyrelsen har beslutat om uppdrag (KS 2024-04-15 § 67/24) och kommer besluta om antagande av detaljplanen. Inför samråds- och granskningsskeden sker en politisk avstämning av förslaget i beredningen för samhällsbyggnad (BSB), där kommunstyrelsens arbetsutskott ingår tillsammans med presidierna för bygglövsnämnden, servicenämnden och barn- och utbildningsnämnden.

## Planförslaget

Planförslaget innebär förändrad markanvändning och utökad byggrätt på fastigheterna Kylaren 1, Ventilen 2 och Skövde 5:177. Möjligheten till skolverksamhet tas bort i gällande detaljplan, medan förutsättningar skapas för industriella verksamheter av liknande typ som idag. Planen innebär förändrade trafikförutsättningar i Hasslums industriområde. Delar av Kylarvägen stängs och vissa delar omvandlas till kvartersmark för att möjliggöra ny bebyggelse. Det medför förändringar i både bebyggelsestruktur och infrastruktur.

För Kylaren 1 och Ventilen 2 möjliggör planen en utveckling för industriändamål och utökad byggrätt. Byggrätten delas in i två delar: den norra delen, som omfattar hela Kylaren 1, delar av Kylarvägen och norra delarna av Ventilen 2, föreslås få en exploateringsgrad på 40 %. Restande del av Ventilen 2 regleras till en största byggnadsarea på 8 500 m<sup>2</sup>. Större delen av byggrätten ges en nockhöjd på 20 meter, medan befintliga byggnadsdelar regleras till 8 och 15 meter i höjd för att minska barriäreffekten. Planen reglerar även ytor för teknisk anläggning.

Planen innehåller bestämmelser som syftar till att bevara befintliga träd och reservera mark för underjordiska ledningar. Inom kvartersmarken ska en sammantagen dagvattenförsörjning med en volym om minst 80 m<sup>3</sup> anordnas. Åtgärden syftar till att fördröja och rena dagvatten innan det leds vidare till det omgivande dagvattensystemet, vilket bidrar till en hållbar hantering av dagvatten inom planområdet.

## Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

# Motiv till detaljplanens reglering

## Allmän plats

### Användningsbestämmelser

#### GATA – gata

Motiv: För att möjliggöra befintlig användning regleras Kylarvägen, Ventilvägen och Batterivägen fortsatt som gata. En del av Kylarvägen mellan Ventilen 1 och Kylaren 1 bevaras för att säkerställa en god anslutning till området och fungera som huvudentré. Lokalgatan behövs för att ge en välfungerande trafikförsörjning inom planområdet. Lagstöd: 2 kap. 7 § 1 p. PBL.

## Kvartersmark

### Användningsbestämmelser

#### Z – Verksamhet

Motiv: Syftet med att planlägga kvartersmarken för verksamheter är att främja både befintlig och ny näringsverksamhet. Denna markanvändning är en förutsättning för att uppfylla detaljplanens syfte, den möjliggör fortsatt utveckling av industriella funktioner men begränsar verksamheter med betydande omgivningspåverkan. Genom denna begränsning skapas en nödvändig planmässig avgränsning mot den intilliggande skolverksamheten på Ventilen 1. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 8

#### E<sub>1</sub> – Transformatorstation

Motiv: Syftet är att möjliggöra för transformatorstationer. Denna användning av marken är en förutsättning för att detaljplanens syfte ska kunna uppfyllas. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 3.

### Egenskapsbestämmelser

*Egenskapsbestämmelser gäller all kvartersmark*

*Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggas*


Motiv: Bebyggelsen på Ventilen 1 och 2 får stå kvar som idag. Om byggnaderna sammanbyggs kan de förlängas ända till fastighetsgränsen, medan en fristående byggnad måste hållas minst 2 meter från fastighetsgränsen. Detta säkerställer flexibilitet för framtida utbyggnad samtidigt som nödvändiga avstånd till grannfastigheter bevaras. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

*Marken ska anordnas med lutning eller rinnvägar bort från byggnad för att undvika stående vatten vid skyfall*

Motiv: Regleras inom planområdet för att säkerställa att marken lutar bort från byggnader och

att lågpunkter inte blir stående vid byggnader. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5.

### Egenskapsbestämmelser

 Marken får inte förses med byggnadsverk

Motiv: Det är för att reglera med prickmark att det inte är lämpligt att förse marken med byggnad. Marken behöver vara öppen och fri från byggnader. Bestämningen innebär ingen begränsning för andra anläggningar än byggnader, till exempel markparkering. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1.

$h_1$  - Högsta nockhöjd är 8, 15 eller 20 meter.

Motiv: Nockhöjden har reglerats med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

$e_1$  - Största byggnadsarea är 40 % inom egenskapsområdet

Motiv: Syftet är att möta det utvecklingsbehov som finns i området. För Kylaren 1, delar av Kylarvägen samt norra delen av Ventilen 2 begränsas största byggnadsarea till 40 % av egenskapsområdet, vilket motsvarar cirka 14 800 m<sup>2</sup>. Denna reglering ger möjlighet till en utökad byggrätt samtidigt som den säkerställer en balanserad bebyggelsestruktur. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 8

$e_2$  - Största byggnadsarea är 8500 m<sup>2</sup> inom egenskapsområdet

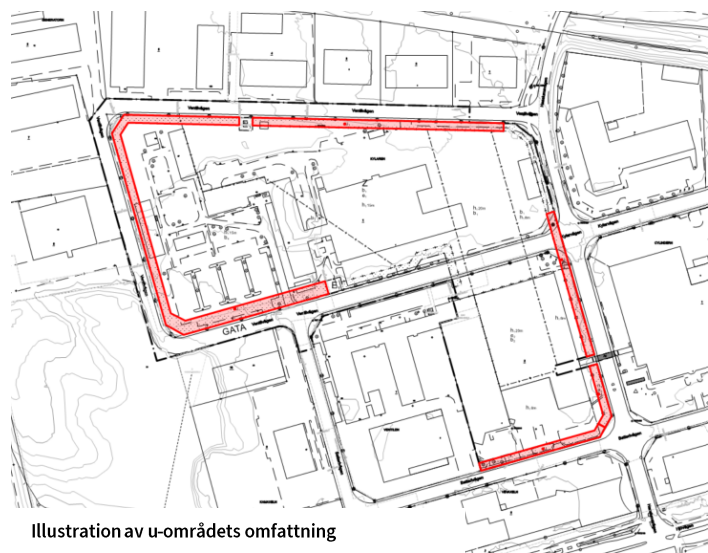
Motiv: Byggrätten regleras till 8 500 m<sup>2</sup> för att bevara en rimlig exploateringsgrad och säkerställa en balanserad bebyggelsestruktur. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 8

$u_1$  - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Marken säkerställs för befintliga och ev. framtida allmännyttiga ledningar. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 3.

$n_1$  - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Motiv: Bestämmelsen krävs för att skydda värdefull vegetation inom planområdet. Denna består av en trädrad med oxlar längs Hasslumsvägen samt fyra högväxta björkar mot Batterivägen. Bestämmelsen är utlagd över två områden: längs Batterivägen omfattas två mindre delområden som säkerställer de fyra björkarnas bevarande, medan bestämmelsen längs Hasslumsvägen är generellt utlagd över ett större område där samtliga träd inom zonen omfattas av skyddet. Detta regleras även med att marklov krävs för att fälla utpekade träd med  $a_1$ -bestämmelsen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1



*a<sub>1</sub> - Marklov krävs även för fällning av träd*

Motiv: Bestämmelsen syftar till att skydda värdefull vegetation inom planområdet, vilken består av en trädrad med oxlar längs Hasslumsvägen samt fyra högväxta björkar mot Batterivägen. Bestämmelsen är utlagd över två områden: längs Batterivägen omfattas två mindre delområden som säkerställer björkarnas bevarande, medan bestämmelsen längs Hasslumsvägen är generellt utlagd över ett större område där samtliga träd inom zonen omfattas. För att säkerställa efterlevnaden av skyddet (n1), som innebär att träd endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk, införs krav på marklov för trädfällning. Detta syftar till att öka kommunens kontroll och möjliggöra tillsyn för att långsiktigt bevara trädbeståndet. Det är kommunen som bedömer när ett träd är i sådant skick att det får fällas. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 12 § p 1 (för marklovsplikten) och 2 kap. 3 § 1 p.

*b<sub>1</sub> - Inom egenskapsområdena med bestämmelsen b1 ska dagvatten fördröjas med en sammanlagd volym på minst 40 m<sup>3</sup>*

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa en långsiktigt hållbar hantering av dagvatten inom kvartersmarken. Den aktuella fördröjningsvolymen om minst 40 m<sup>3</sup> utgör en del av planområdets totala fördröjningskapacitet om cirka 80 m<sup>3</sup>, vilket bedöms tillräckligt för att hantera det tillkommande flödet vid framtida klimatförhållanden. Planområdet består av glacial silt med begränsad infiltrationsförmåga, vilket innebär att fördröjningen behöver ske i tekniska magasin eller motsvarande anläggningar.

*b<sub>2</sub> - Inom egenskapsområdet ska anordnas dagvattenfördröjning med en volym om minst 20 m<sup>3</sup>*

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa en långsiktigt hållbar hantering av dagvatten inom kvartersmarken. Den aktuella fördröjningsvolymen om minst 20 m<sup>3</sup> utgör en del av planområdets totala fördröjningskapacitet om cirka 80 m<sup>3</sup>, vilket bedöms tillräckligt för att hantera det tillkommande flödet vid framtida klimatförhållanden. Planområdet består av glacial silt med begränsad infiltrationsförmåga, vilket innebär att fördröjningen behöver ske i tekniska magasin eller motsvarande anläggningar.

*b<sub>3</sub> - Marken ska utformas och förses med vall, kantsten eller liknande anordning så att dagvatten inte leds mot lågpunkten vid lastzonen.*

Motiv: Lågpunkten vid lastzonen inom kvartersmark utgör en känslig del i suteränsläge. Bestämmelsen syftar till att förhindra att dagvatten från omgivande markytor rinner ned mot denna punkt. Endast nederbörd som faller direkt på slänten kan då avrinna mot lågpunkten. Dagvatten ska styras bort genom anordningar såsom vall, kantsten eller liknande. Lågpunkten är placerad vid beteckningen för egenskapsbestämmelsen i plankartan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5.

*b<sub>4</sub> - Inom egenskapsområdet ska anordnas dagvattenfördröjning med en volym om minst 20 m<sup>3</sup>*

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa en långsiktigt hållbar hantering av dagvatten inom kvartersmarken. Den aktuella

födröjningsvolymen om minst 20 m<sup>3</sup> utgör en del av planområdets totala födröjningskapacitet om cirka 80 m<sup>3</sup>, vilket bedöms tillräckligt för att hantera det tillkommande flödet vid framtida klimatförhållanden. Planområdet består av glacial silt med begränsad infiltrationsförmåga, vilket innebär att födröjningen behöver ske i tekniska magasin eller motsvarande anläggningar.

## Detaljplanens genomförande

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Cejn AB har förvärvat Kylaren 1 och del av 5:177. Finns en inlämnad ansökan hos oss om att reglera det till Ventilen 2. Handläggningen har inte påbörjats än. All kvartersmark ska övergå i privat ägo, medan Skövde kommun kvarstår som huvudman för den allmänna platsmarken (t.ex. vägnätet, fiber, fjärrvärme och el).

Inom planområdet planeras det för hantering av skyfall och dagvattenåtgärder inom gatumark. Ansvaret för dessa åtgärder faller på Skövde kommun.

För utbyggnad och drift av dagvatten på allmän platsmark ansvarar Sektor Service, Skövde kommun. För utbyggnad och drift av dagvattenanläggningar på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

### Skyldighet inlösen, huvudman

Omvandlingen av kvartersmark till allmän plats regleras i avtalet mellan Skövde kommun och Cejn AB. Marken ska kvarstå i kommunal ägo. Inga ytterligare inlösenförfaranden kommer att ske inom ramen för denna detaljplan.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom lantmäteriförrättning efter ansökan från berörda fastighetsägare.

Detaljplanen medger fastighetsreglering och nybildning av fastigheter i enlighet med planens syfte. Mark som i planen föreslås bli allmän plats ska överföras till Skövde kommuns uppsamlingsfastighet, Skövde 5:177. För den allmänna platsmark som idag utgörs av kvartersmark har kommunen rätt att lösa in marken med tvång om överenskommelse inte kan nås.

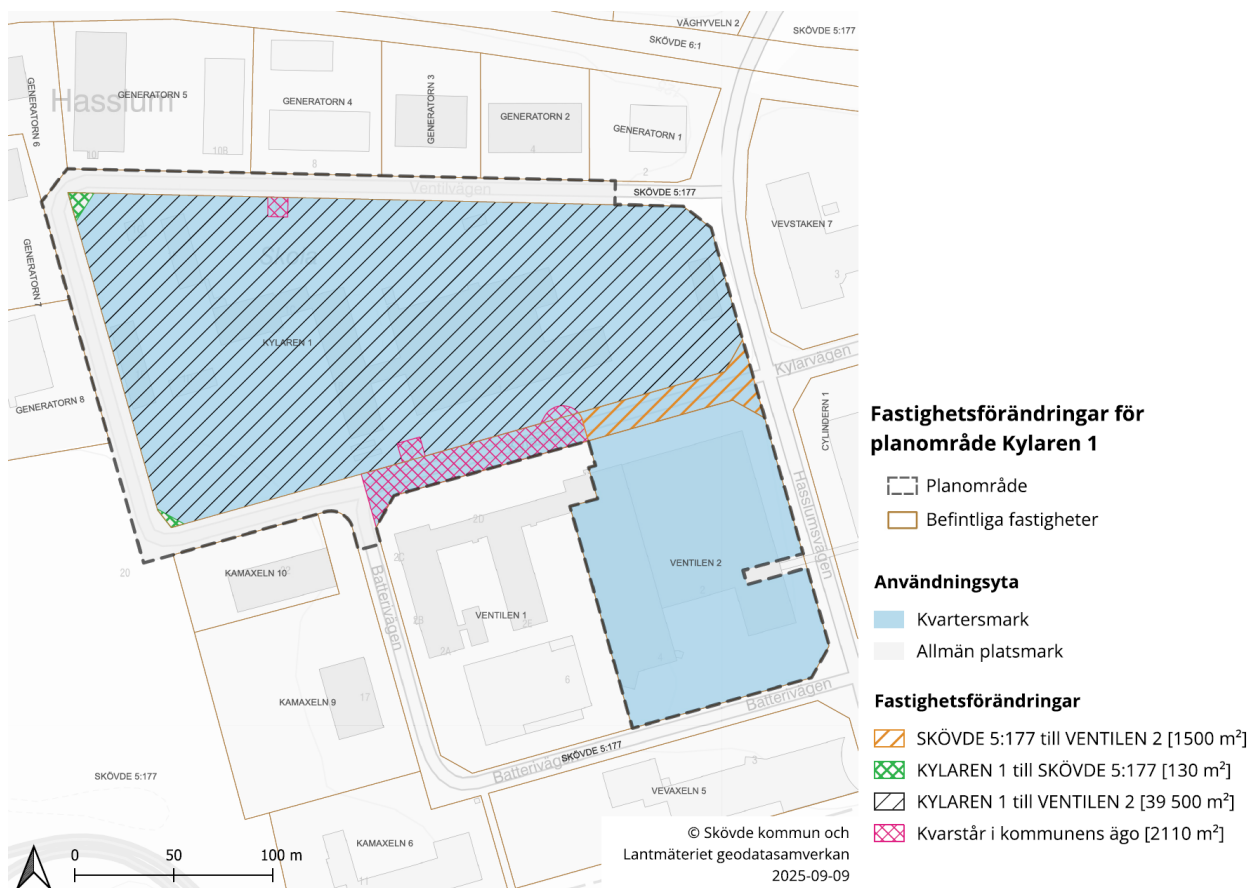
Kvartersmark för teknisk anläggning ska ägas av Skövde Energi Elnät AB. Detta kan ske antingen genom fastighetsreglering till kommunens uppsamlingsfastighet eller genom avstyckning till egna fastigheter.

En detaljerad genomgång av de fastighetsrättsliga åtgärderna för respektive fastighet redovisas i tabellen nedan, följt av en illustrationskarta som visar den framtida fastighetsindelningen.

#### Fastigheter

<p><i>Kylaren 1</i></p>	<p>Markanvändningen inom planområdet kommer att förändras från skola, kontor och industri med ringa påverkan till verksamhetsändamål. Delar av fastigheten Kylaren 1 föreslås i och med detta överföras till fastigheten Ventilen 2. Planförslaget innebär även att en del av Kylaren 1 planläggs för tekniska anläggningar (E), vilket kan säkerställas antingen genom ledningsrätt eller genom att marken styckas av till egna fastigheter.</p> <p>I planområdets nordvästra och sydvästra hörn föreslås en justering av fastighetsgränserna för att stämma överens med den nya kvartersmarken. Delar av Kylarvägen föreslås kvarstå som allmän platsmark och utökas inom fastigheten Kylaren 1 för att möjliggöra en vändplats. Sträckningen norr över Ventilen 1 och Ventilen 2 bibehålls delvis för att säkerställa tillgänglighet till in- och utfarter. De delar som ska utgöra allmän platsmark ska regleras till eller kvarstå i uppsamlingsfastigheten Skövde 5:177, medan resterande delar avses regleras in i Ventilen 2.</p> <p>Då del av Kylaren 1 planläggs som GATA aktualiseras bestämmelser om inlösen. Enligt 6 kap. 13 § PBL har fastighetsägaren rätt att begära att kommunen löser in den mark som utgör allmän platsmark. Denna rättighet är generell och gäller oavsett nuvarande ägarförhållanden. Samtidigt har kommunen en motsvarande rätt att lösa in marken för att säkerställa planens genomförande. Fastighetsbildning och ändringar av rättigheter sker genom lantmäteriförrättning där köparen bekostar förrättningen.</p>
<p><i>Ventilen 2</i></p>	<p>Markanvändningen ändras från industri, tillverkning och lager till verksamheter (Z). Syftet är att tydliggöra områdets karaktär och säkerställa en användning som innebär begränsad omgivningspåverkan, vilket skapar en bättre balans mot intilliggande områden.</p> <p>Planförslaget möjliggör en utveckling av befintlig verksamhet genom att byggrätten för Ventilen 2 justeras och utnyttjandegraden utökas. För att skapa en ändamålsenlig fastighetsindelning för verksamhet och lager föreslås Ventilen 2</p>

	<p>utökas genom att delar av fastigheten Kylaren 1, delar av Skövde 5:177, innefattande delar av Kylarvägen, regleras in i fastigheten.</p> <p>En del av Kylarvägen överförs därmed från allmän plats till kvartersmark. För att säkerställa fortsatta möjligheter till in- och utfart för omkringliggande fastigheter bibehålls dock sträckningen av Kylarvägen mellan Ventilen 1 och Ventilen 2 som allmän platsmark (GATA).</p>
<p><i>Skövde 5:177</i></p>	<p>Fastigheten Skövde 5:177 ägs av Skövde kommun och utgörs idag till delar av Kylarvägen. Planförslaget innebär att delar av fastigheten ändrar användning från allmän plats till kvartersmark för att möjliggöra utökningen av Ventilen 2. Denna del ska genom fastighetsreglering överföras till Ventilen 2.</p> <p>Kylarvägen föreslås i övrigt kvarstå som allmän platsmark. För att möjliggöra en ny vändplats föreslås den allmänna platsmarken utökas genom att delar av fastigheten Kylaren 1 tas i anspråk. I samband med detta justeras fastighetsgränserna i det nordvästra och sydvästra hörnet för att överensstämja med den nya kvartersmarken. De delar av Kylaren 1 som idag används för allmän gata överförs formellt till Skövde 5:177.</p> <p>Inom planområdet finns befintlig ledningsrätt (1496K-4348.1 elledningar) samt pågående förrättningar för VA och fjärrvärme. Även 1496K-4348.2 (optokablar) finns inom planområdet. Vid exploatering av kvartersmarken och när det blir aktuellt att bygga, ska ledningsrätter upphävas eller omprövas och ledningarna med tillbehör anläggas i nytt läge. Målet är att kvartersmarken vid utbyggnad ska vara fri från rättsliga belastningar och endast regleras av dess planbestämmelser. Exploatören ska stå för denna kostnad.</p>



## Rättigheter

### Ledningsrätt

Upplåtelse av allmänna underjordiska ledningar ska säkerställas genom ledningsrätter inom reserverat område, markerat med u på plankartan. Vid behov kan nya rättigheter bildas för att tillgodose behovet. Enbart en u-bestämmelse säkerställer inte ledningarna, då ingen rättighet bildas automatiskt genom planläggningen. Ledningsrätt bildas eller upphävs vid en lantmäteriförrättning, efter ansökan från ledningshavare.

Inom planområdet finns 12 ledningsrätter, varav två för närvarande är under bildande. Dessa samt deras konsekvenser redovisas i tabellen nedan. Detaljplanen medger även att nya ledningsrätter bildas; dessa prövas genom lantmäteriförrättning på initiativ av respektive ledningshavare.

<p>Ledningsrätt Skövde Energi AB, fjärrvärmeledningar</p>	<p>Vid exploatering av kvartersmarken belägen på tidigare Kylarvägen kan ledningsrätten komma att upphävas eller omprövas och ledningarna med tillbehör anläggas i nytt läge.</p> <p>Ledningen flyttas från Kylarvägen för att istället dras längs Batterivägen, i höjd med den nordöstra kanten av fastigheten Vevaxeln 5. Sträckningen fortsätter därefter via Batterivägen till Hasslumsvägen och vidare norrut för att ansluta till befintlig ledning vid korsningen Kylarvägen/Hasslumsvägen. Kostnaden för flytten regleras i avtalet</p>
---	---

	<p>(Avtal och ansökan om fastighetsreglering – Skövde Kylaren 1, Skövde 5:177 och Skövde Ventilen 2). Exploatören ska stå för denna kostnad.</p>
Ledningsrätt 10 1496K-4348.1	<p>Skövde Energi Elnät AB – elledningar och belastar Cylindern 1, 2, 4, 9, Kamaxeln 9, Skövde 5:177 och Ventilen 1. Ledningsrätten löper längs Ventilvägen inom allmän plats. I det sydvästra hörnet av kvartersmarken följer den fastighetsgränsen mellan Kylaren 1 och Skövde 5:177. Därifrån fortsätter sträckningen genom allmän plats ner mot Batterivägen, följer denna söderut och viker därefter av i östlig riktning längs med Kylarvägen. Från Kylarvägen löper ledningen slutligen rakt upp till byggnaden på fastigheten Kylaren 1. Ledningsrätten ansluter även till fastigheterna Ventilen 1 och Ventilen 2.</p> <p>Från Ventilvägen sträcker sig ledningsrätten även norrut, där den löper längs vägen och ansluter till en transformatorstation som ingår i planförslaget. Sträckningen fortsätter därefter österut. Den är belägen i fastighetsgräns och löper norrut över allmän plats, men utgör en del av kvartersmarken.</p> <p>Vid exploatering av kvartersmarken och när det blir aktuellt att bygga, ska ledningsrätten upphävas eller omprövas och ledningarna med tillbehör anläggas i nytt läge. Målet är att kvartersmarken vid utbyggnad ska vara fri från rättsliga belastningar och endast regleras av dess planbestämmelser. Exploatören ska stå för denna kostnad.</p>
Ledningsrätt 11 1496K-4348.2	<p>Skövde kommun – Optokablar och belastar Skövde 5:177 och Kylaren 1. Ledningsrätten sträcker sig från väster in i planområdet längs med Ventilvägen. Inom kvartersmarkens sydvästra del löper ledningsrätten i ett u-område, en del av den går in i byggnaden och en del av ledningsrätten går söder ut för att åter ansluta till Kylarvägen i höjd med korsningen vid Batterivägen. Ledningen fortsätter därefter österut inom allmän platsmark.</p> <p>Från Ventilvägen sträcker sig ledningsrätten även norrut, där den löper längs vägen och ansluter till en transformatorstation som ingår i planförslaget. Sträckningen fortsätter därefter österut. Den är belägen i fastighetsgräns och löper norrut över allmän plats, men utgör en del av kvartersmarken.</p> <p>Detta innebär att optokablarna kommer att dras om till andra vägar i stället för att gå genom området</p>
Ledningsrätt 12 1683K-2348.1	<p>Skanova AB – Tele och belastar Kamaxeln 6 och Skövde 5:177. Ledningsrätten har planstöd.</p>
Ledningsrätt Skövde kommun, VA-ledningar	<p>Ledningen flyttas från Kylarvägen och dimensioneras om i Batterivägen. Denna kostnad regleras i avtalet (Avtal och ansökan om fastighetsreglering – Skövde Kylaren 1, Skövde 5:177 och Skövde Ventilen 2). För de ledningar som kvarstår inom blivande kvartersmark på Kylarvägen bildas en ledningsrätt för att säkra driften fram till dess att exploatering sker.</p>

	Vid exploatering av kvartersmarken och när det blir aktuellt att bygga, ska ledningsrätten upphävas eller omprövas och ledningarna med tillbehör anläggas i nytt läge. Målet är att kvartersmarken vid utbyggnad ska vara fri från rättsliga belastningar och endast regleras av dess planbestämmelser. Exploatören ska stå för denna kostnad.
--	--

### Servitut

Inom planområdet finns två servitut, varav ett för närvarande är under inskrivning. Dessa och deras konsekvenser redovisas i tabellen nedan.

Serv 1 1683K-1949.1	Utrymme källarplan. Förmån för Ventilen 1 och belastar Ventilen 2. Ingen förändring föreslås av den befintliga sträckningen. Servitutet har planstöd.
Nyttjanderätt (under inskrivning) Skanova, optokablar	Vid exploatering av kvartersmarken belägen på tidigare Kylarvägen kan nyttjanderätten komma att upphävas och ledningarna med tillbehör anläggas i nytt läge. Exploatören ska stå för denna kostnad. Det finns planstöd för det nya läget. Ledningsrätten har planstöd.

## Tekniska frågor

### Allmän plats

Allmän plats inom planområdet utgörs av gata. Skövde kommun ansvarar för utbyggnad av samtlig allmän platsmark inom planområdet.

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp (VA).

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för anläggande och framtida drift av servisledning.

Allmänna VA-ledningar som hamnar inom kvartersmark behöver ledas om. Den som initierar flytten av ledningar (exploatören) bekostar flytten.

### Dagvatten

För utbyggnad och drift av dagvattenanläggning på kvartersmark ansvarar fastighetsägare. Ett avtal och ansökan om fastighetsreglering har upprättats mellan Skövde kommun och exploatören för att säkerställa att lämpliga lösningar blir genomförda.

### El

Fastighetsägaren ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören Skövde Energi AB ifrån elrum/fasadskåp till tomtgräns dit Skövde Energi AB anvisar. Elrum ska placeras mot yttrevägg och uppfylla gällande krav på storlek.

Skövde Energi AB ansvarar för utbyggnad och drift av elnätet inom planområdet.

## Fiber

Planområdet kan anslutas till Skövde Stadsnät som är ett öppet nät. Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt Skövde Stadsnät från teknikrum till tomtgräns dit Skövde Stadsnät anvisar.

## Uppvärmning

Skövde Energi AB är leverantör av fjärrvärme inom planområdet. Fjärrvärmeledningar finns i samtliga gator inom Hasslums industriområde. Ledningen i Kylarvägen utgör en matarledning för hela industriområdet.

Samtliga befintliga fastigheter inom planområdet är anslutna till Skövde Energi AB:s fjärrvärmenät. Skövde Energi AB ansvarar för utbyggnad av fjärrvärme på både allmän platsmark och kvartermark.

## Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och Avfalls & Återvinning Skaraborg (AÅS).

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Kommunens och exploatörens kostnader i samband med exploateringen regleras i avtal ((Avtal och ansökan om fastighetsreglering – Skövde Kylaren 1, Skövde 5:177 och Skövde Ventilen 2) samt i ansökan om fastighetsreglering med tillhörande bilagor, som upprättas mellan Skövde kommuns Sektor Samhällsbyggnad och exploatören.

#### *Kostnader och intäkter*

Kostnaderna ska täckas av intäkter för markförsäljning inom planområdet.

Kostnader för genomförandet av detaljplanen regleras i ett separat avtal (Avtal och ansökan om fastighetsreglering – Skövde Kylaren 1, Skövde 5:177 och Skövde Ventilen 2) mellan Skövde kommun och CEJN AB. Kommunen avser att sälja marken inom planområdet, varvid köparen övertar ansvaret för kostnader kopplade till flytt av allmänna ledningar samt anslutningsavgifter.

För enskilda fastighetsägare/exploatörer tillkommer kostnader för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet (VA), elnätet samt fjärrvärmenätet enligt gällande taxor.

Skövde kommun ansvarar för ombyggnation av korsningen dagvattenledning vid Hasslumsvägen/Batterivägen.

#### *Drift-, underhålls- och kapitalkostnader*

När den allmänna platsen minskar behöver ledningar ledas om eller förstärkas, vilket medför ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader. Detta bekostas delvis av CEJN AB enligt avtal.

#### *Vatten och avlopp*

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med Skövde kommuns taxa.

### Lantmäteriförrättning

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

### Bygglov och bygganmälan

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för bygglovsnämndens verksamhet. Någon planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

## Planavgift

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan sektor samhällsbyggnad och CEJN AB.

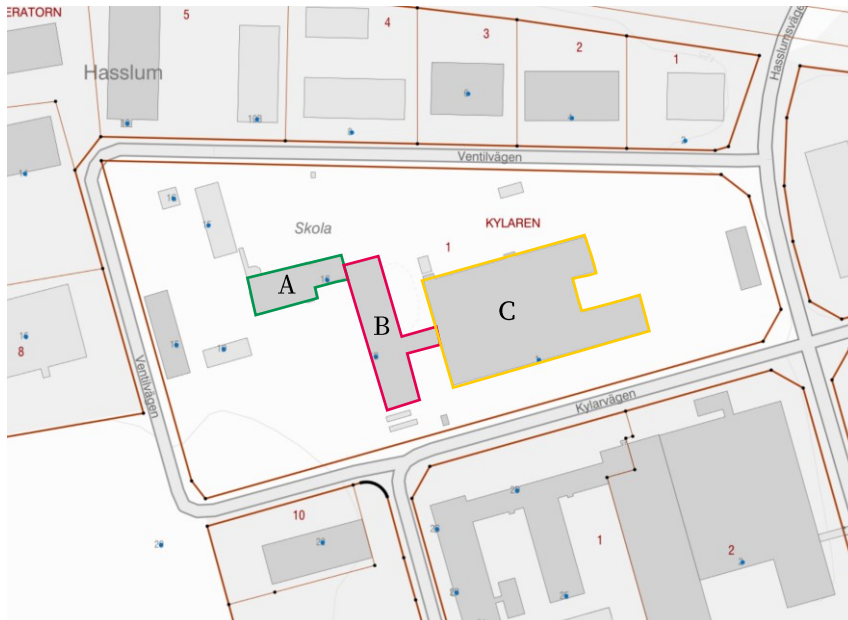
## Organisatoriska frågor

### Avtal om försäljning av fastigheten

Enligt avtalet ska Cejn) beräknas tillträda egendomen 2027-10-01. Fram till tillträdesdagen har kommunen fortsatt nyttjanderätt till befintliga byggnader. Fastighetsbildning i enlighet med planförslaget ska vara genomförd senast 2033-01-01, och ärendet är för närvarande inskickat till Lantmäteriet för handläggning.

I avtalet ges en successiv dispositionsrätt. Genomförandet sker stegvis så att köparen kan bygga ut området samtidigt som kommunen avvecklar sin verksamhet:

- I mars 2026 får köparen tillgång till baracker för rivning och markberedning.
- I oktober 2027 erhåller köparen full dispositionsrätt till det så kallade C-huset.
- Under 2027–2033 har kommunen möjlighet att hyra A- och B-huset av köparen under en övergångsperiod fram till senast sista december 2033.



En illustrerande figur över den successiva dispositionsrätten som fastställs i avtalet.

## Tidplan

Framtagandet av detaljplanen sker genom standardförfarande med ett planerat antagande sommaren 2026.

Anläggningsarbeten kommer att utföras i samband med att Kylarvägen tas i anspråk av exploatören för byggnation.

## Upplysningar

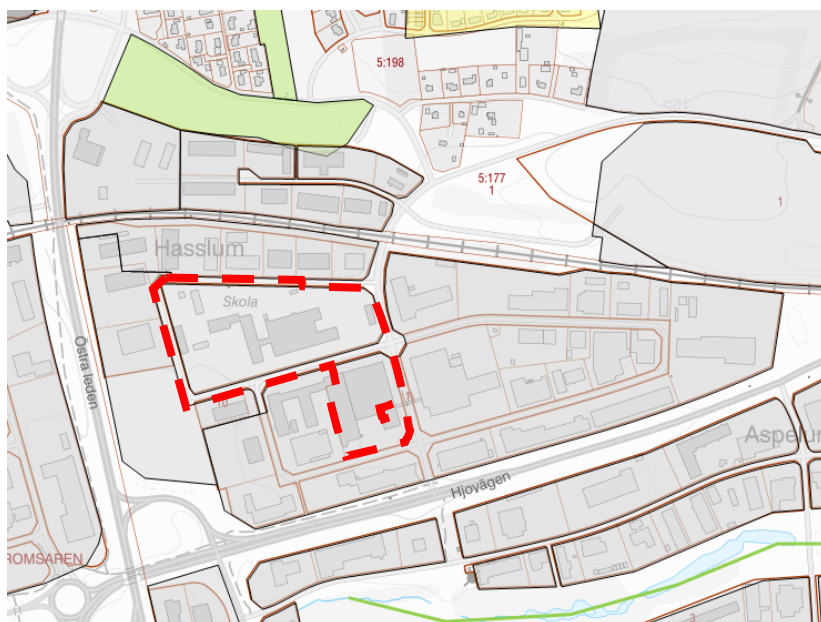
De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plan-sammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, ev uppfyllnader mm) kan det erfordras ytterligare undersökningar.

# Kommunala planeringsunderlag

## Översiktsplan

Planförslaget följer ÖP 2040, som pekar ut planområdet som ett område för verksamhet utanför traditionell industri. Här tillåts ett brett spektrum av verksamheter som är mindre störande för omgivningen, till exempel lokaler för service, tillverkning, lager, verkstäder, partihandel och samhällsviktiga verksamheter med stora ytor.

Enligt planeringsprinciperna för verksamhet och industri bör möjligheterna till komplettering inom befintliga verksamhetsområden undersökas. För att uppnå ett effektivt markutnyttjande bör samutnyttjande av mark, till exempel för infarter och parkeringsplatser, utredas i samband med planläggning och bygglovgivning.



Utdrag från ÖP 2025 med planområdets avgränsning illustrerat i rött.

## Detaljplaner

Gällande detaljplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet:

Plannummer	Namn	Användning inom aktuella planområdet	Beslutsdatum	Konsekvenser
1496K-DP492	Kylaren, kv	Skola, kontor och industri med ringa påverkan för omgivningen.	2002-04-25	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
1683K-ST242	Industriområdet Hasslum i Skövde	Allmänt ändamål	1973-10-03	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
1496K-P2021/16	HASSLUM väster om kv Kylaren	Allmän plats, industrigata samt en mindre remsa med skola, kontor och industri med ringa påverkan för omgivningen. Vidare gjordes ändringen för att möjliggöra en brandstation och verksamhet.	2021-06-07	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.
1496K-P2018/15	Detaljplan för Ventilen 2	Industri, tillverkning och lager	2018-09-03	Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet.

Nedan anges detaljplaner som angränsar till planområdet.

Plannummer	Namn	Användning inom aktuella planområdet	Beslutsdatum
1683K-ST265	Östra Hasslum	Allmänt ändamål	1979-01-25
1496K-P2020/4	Cylindern 1 mm	Industri tillverkning och lager och gata.	2020-04-06
1496K-DP572	Kv Ventilen	Industri, verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Kontor och studentbostäder.	2006-08-23

## Övriga

### Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade den 14 mars 2024 att ge ett positivt planbesked för fastigheten Kylaren 1 med flera. Ansökan avsåg att möjliggöra en utveckling av Cejn AB:s verksamhet norrut, över Kylarvägen och fastigheten Kylaren 1.

## Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2024-04-15 om planuppdrag för att starta i gång planarbetet för Kylaren 1.

## Beslut om betydande miljöpåverkan

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken.

När kommunen tar ställning till om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs en undersökning om betydande miljöpåverkan (behovsbedömning). Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Inför samrådet tog Sektor samhällsbyggnad fram en undersökning om betydande miljöpåverkan. Under samrådet påpekades vissa brister i denna, som till exempel att planområdet har utökats sedan den första gjordes och inför granskningen har därför en ny undersökning tagits fram och denna har samråtts med Länsstyrelsen. Endast den nya versionen bifogas till handlingarna, men den äldre finns tillgänglig hos kommunen.

Sektor samhällsbyggnad bedömer, utifrån framtagna undersökning om betydande miljöpåverkan, 2026-01-08 (bilaga A), att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Skälen för bedömningen är huvudsakligen:

Bedömningen grundas på följande:

- Planförslaget följer Översiktsplan 2040. Befintlig MKB bedöms tillräcklig för detaljplanarbetet.
- Planen möjliggör förutsättningar för verksamheter och kommer att beskriva åtgärder när det gäller lokalisering, typ av verksamhet, storlek eller driftsförhållanden.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till naturvärden har beaktats genom att området har undersökts och inga nya naturvärden utöver de som finns längs med Batterivägen. Dessa föreslås skyddas med egenskapsbestämmelser. Planen medför inte betydande påverkan på naturvärden.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till kulturvärden har beaktats genom att det inte finns några inventerade kulturvärden inom planområdet. Planen medför inte betydande påverkan på kulturvärden.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till sociala och materiella värden har beaktats. Planen medför inte betydande påverkan på sociala eller materiella värden.
- Platsens betydelse och känslighet har beaktats noggrant, med särskilt fokus på risker för människors hälsa och miljön. Detta har gjorts genom omfattande utredningar, och den föreslagna markanvändningen för verksamheter har utformats för att medge en begränsad omgivningspåverkan. Planen medför inte betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Planens karaktäristiska egenskaper har beaktats och bedöms inte påverkas.

- Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas för planområdet.

#### *Länsstyrelsen yttrande*

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2026-01-27, framfört att de delar kommunens bedömning i frågan.

Då planförslaget därefter har reviderats med ett utökat planområde och en ändrad markanvändning, har ett förnyat samråd inletts. Detta samråd sker nu i skedet efter det ordinarie samrådet för planarbetet, men innan planen går vidare till granskning. Detta för att säkerställa att Länsstyrelsen har getts möjlighet att yttra sig över de specifika ändringar som tillkommit i det uppdaterade planförslaget.

#### *Länsstyrelsens bedömning*

Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att kommunen har redogjort för detaljplanens miljöpåverkan på ett tydligt sätt i enlighet med vad som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen. 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.

#### *Övriga synpunkter inför kommande planarbete*

Länsstyrelsen vill lyfta följande frågor som behöver beaktas inom ramen för fortsatt planarbete.

#### *Omgivningspåverkan*

I nedanstående uppgift från miljöbedömningen framgår att de befintliga studentbostäderna, som är belägna cirka 100 meter från verksamhetsområdet, behöver hanteras i planhandlingarna. Bedömningen är dock att bostäderna inte påverkas negativt, då den aktuella markanvändningen för verksamheter har en begränsad omgivningspåverkan. Verksamheten inom planområdet har dessutom ett miljötillstånd med fastställda gränsvärden som är förenliga med kraven för studentbostäder. Omgivningspåverkan på närliggande bostäder ska bedömas och beskrivas i planhandlingen. Var finns studentbostäderna och vilka gränsvärden och krav avses för studentbostäderna? Det ska framgå i planhandlingen. I miljötillståndet står att närmaste bostäder är på 300 meters avstånd.

Förorenad mark Miljöundersökningarna av förorenad mark och kommunens riskbedömning ska bifogas samrådshandlingen.

Luft Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att EU:s nya skarpare gränsvärden (2024/2881/EG) ska vara genomförda i svensk lag i december 2026. Kontrollen av de nya skärpta kraven behöver ske redan från kalenderåret 2027.

# Planeringsförutsättningar och konsekvenser

## Geoteknik och hydrologi

### Förutsättningar

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) översiktliga kartering består berggrunden i området huvudsakligen av granit, och jorden under ytskiktet utgörs främst av glacial silt.

#### *Ras, skred och erosion*

Området ligger inom ett större område som bedöms ha en låg risk för skred.

#### *Grundvatten*

Delar av Skövde stad omfattar två stora grundvattenförekomster. En av dessa sträcker sig från Timmersdala cirka 5 mil söderut och är ungefär 0,5 mil bred i norr och 2,5 mil bred i söder. Planområdet ligger utanför grundvattenförekomsten och bedöms inte påverka vattnets status.

#### *Radon*

Marken i området ligger vid gränsen för det som klassas som högradonmark, det vill säga områden där gammastrålningsnivån i berggrund eller jordlager kan överstiga 30  $\mu\text{R}/\text{h}$ .

#### *Geoteknisk undersökning*

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Mitta AB 2025-07-04. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga C).

Syftet med undersökningen har varit att utreda mark- och jordförhållanden inför planerad utbyggnad av industriverksamhet inom området. Marken inom planområdet sluttar svagt mot sydväst och domineras av silt, med inslag av torv, svämsediment, morän och sorterade sediment. Jorddjupen varierar mellan 8,5 och 30 meter.

Undersökningen visar att det inte föreligger några generella hinder för byggnation. Marken bedöms dock som olämplig för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom infiltration. Lermarken är sättningsbenägen, vilket innebär att grundläggningens utförande måste anpassas efter belastning och markförhållanden.

Stabilitetsmässigt bedöms området som relativt plant utan betydande slänter, och inga stabilitetsproblem förväntas. Området ligger dock inom SGU:s aktsamhetsområde för skred i finkorniga jordarter. Slänter väster om området bedöms inte påverka planområdet.

Val av grundläggningsmetod (ytlig, pålning eller kompensationsgrundläggning) avgörs i senare projekteringskede när byggnaders placering, utformning och belastning är fastställda. Vid schaktning i lera och silt krävs särskild hänsyn till risk för erosion, bottenuppluckring och utflytning vid vattenmättnad.

Eftersom undersökningen är översiktlig kommer kompletterande geotekniska utredningar att behövas i samband med projektering, för att fastställa slutliga parametrar och grundläggningslösningar.

## Konsekvenser

Marken bedöms som lämplig för byggnation och inga generella hinder föreligger. På grund av täta jordlager är marken dock inte lämplig för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom infiltration.

Val av grundläggningsmetod, såsom ytlig grundläggning, pålning eller kompensationsgrundläggning, avgörs i projekteringsskedet när byggnaders placering, utformning och belastning är kända.

Då undersökningen är av översiktlig karaktär kan kompletterande geotekniska undersökningar krävas inför projektering för att fastställa nödvändiga tekniska parametrar och eventuella förstärkningsåtgärder.

### *Ras, skred och erosion*

Inga åtgärder krävs för att motverka risker för ras, skred och erosion.

### *Grundvatten*

Vid grundläggning under grundvattenytan måste grundvattnets lyftkrafter beaktas. Det rekommenderas att konstruktioner under grundvattennivå utformas som vattentäta

### *Radon*

Eftersom området är klassat som högradonmark ska byggnader utformas med radonskydd. Frågan kommer att följas upp i samband med startbeskedet.

## Miljötillstånd och miljöskyddsåtgärder

### Förutsättningar

För fastigheterna Cylindern 1 och Ventilen 2 finns ett gällande miljötillstånd enligt 9 kap. miljöbalken (verksamhetskod 34.70 B) som avser metallbearbetning. Tillståndet meddelades av Länsstyrelsen i Västra Götalands län den och finns som helhet i bilaga H.

Tillståndet omfattar en årlig förbrukning av rå- och stångmaterial på högst 8 000 ton samt en maximal tankvolym för skärvätskor, process- och hydrauloljor på 75 m<sup>3</sup>.

Verksamheten bedrivs inom Hasslums industriområde i enlighet med gällande detaljplan för industriändamål.

Tillståndet reglerar bland annat buller, utsläpp till luft och vatten, hantering av kemikalier och avfall, energihushållning samt beredskap vid olyckor.

### Konsekvenser

Den tillståndspliktiga industriverksamheten på Cylindern 1 och Ventilen 2 omfattas av fastställda miljö- och skyddsvillkor som styr utsläpp, buller och hantering av kemikalier. Planläggningen är i linje med miljötillståndet för Ventilen 2 påverkar inte verksamhetens omfattning eller tillstånd.

Planområdet gränsar till fastigheten Ventilen 1, som är planlagd för *industriändamål där verksamheten inte får vara störande för omgivningen, samt för kontor och studentbostäder*. Gällande miljötillstånd bedöms säkerställa att verksamheten kan bedrivas utan att motverka dessa planförutsättningar.

Planen omfattar även en fastighet Kylaren , som föreslås planläggas för industriändamål. Denna fastighet gränsar direkt till befintlig verksamhet och miljötillståndet kan på sikt komma att omfatta även detta område, då samma företag planerar att bedriva verksamhet där.

För att säkerställa en lämplig markanvändning har dock planbestämmelserna begränsats så att framtida användning styrs och prövas inom ramen för planens syfte och miljökrav. (Läs mer under *Motivering av planbestämmelser.*)

Verksamheten bedöms ge en acceptabel miljöpåverkan inom området, och inga ytterligare skyddsbestämmelser anses nödvändiga i detaljplanen. Planens genomförande är förenligt med miljöbalkens bestämmelser och medför inte risk för betydande miljöpåverkan. Genom att tydliggöra markanvändningen till industri, lager och tillverkning minimeras risken för störningar och framtida olämplig samlokalisering. Ingen förändring av befintliga byggnader eller verksamheters omfattning bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

## Markmiljö och föroreningar

Enligt Länsstyrelsens databas EBH-stödet finns inga registrerade föroreningar på fastigheten Kylaren 1. Fastigheterna Ventilen 1 och Ventilen 2 finns däremot registrerade i databasen (objekt-id 162986) som verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel samt grafisk industri. Objektet har placerats i riskklass 2, vilket innebär stor risk.

Flera miljötekniska markundersökningar har tagits fram av Mitta. Kortare sammanfattningar av dessa redovisas nedan. Undersökningar biläggs i sin helhet (Bilaga D och E).

### *Ventilen 2, Cejn, Skövde kommun, Miljöteknisk undersökning*

Undersökningen syftade till att identifiera föroreningar inför ombyggnation och bedöma eventuella hälsorisker. Marken, som klassas för mindre känslig markanvändning (MKM), består främst av sandig siltig lera utan betydande föroreningar, och inga riktvärden överskreds. Utredningen visade att de påträffade föroreningarna inte utgör något hinder för verksamheten, men försiktighet rekommenderas vid schaktning i områden där kolväten har observerats.

Marken inom undersökningsområdet utgörs av sandig siltig lera. Fyllning har endast påträffats i ringa mängd, som djupast ned till 0,8 m. Fyllningen består av grusig sand och ingen sotsand eller annat avvikande påträffades under fältundersökningen. Inga analysresultat överskrider tillämpade riktvärden. Risken att det förekommer föroreningar i jord som kan utgöra en risk för människors hälsa bedöms som låg.

Påfunna föroreningar bedöms ej utgöra ett hinder för pågående och planerad verksamhet. Det skall dock påpekas att man vid schaktarbeten skall vara observant på att föroreningar som ej upptäckts under undersökningen kan förekomma. Detta skall särskilt beaktas i det område där halter av kolväten påträffats i porlufven. Om förorening då misstänks förekomma i jord bör dessa massor hanteras separat och undersökas vidare. (Bilaga D).

### *Cejn AB, Kylaren 1, Skövde kommun, Rapport översiktlig miljöteknisk markundersökning*

Syftet var att utföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Kylaren 1 i Skövde kommun. Undersökningen ska utreda om det förekommer föroreningar i jord och grundvatten på fastigheten inför ett eventuellt köp.

Utredningen visar att inga ämnen i jorden förekommer i koncentrationer över gällande riktvärden för mindre känslig markanvändning. Inga ämnen i grundvattnet överskrider de gällande riktvärdena.

Analys av PFAS11 har utförts på grundvattenprover. Analysresultaten har påvisat koncentrationer under nuvarande riktvärden för grundvatten, men en koncentration som identifierats i provpunkt 24M008 överskrider Vattenmyndigheternas miljökvalitetsnorm.

I provpunkt 24M008 har PFAS11 detekterats i halterna 26 ng/l, vilket överskrider Vattenmyndigheternas miljökvalitetsnorm ”utgångspunkt för att vända uppåtgående trend” (18 ng/l). Specifika potentiella källor till någon PFASförorening har ej identifierats på fastigheten under denna undersökning. Det finns inga betydande miljörecipienter i närområdet (med det uppenbara undantaget för grundvatten inom fastigheten). Det finns inga kända dricksvattenbrunnar i närområdet. (Bilaga E).

## Konsekvenser

Föroreningar som påträffats inom Ventilen 2 och Kylaren 1 bedöms inte utgöra hinder för pågående eller planerad verksamhet. Endast mindre lokala åtgärder kan bli aktuella vid schaktarbeten. Risken för påverkan på människors hälsa eller miljön bedöms som låg.

## Dagvatten

### Förutsättningar

Planområdet avvattnas via rännstensbrunnar till det kommunala dagvattennätet. Dagvattenhantering ska ske enligt Skövde kommuns *Riktlinjer för dagvatten* (2011), med lokalt omhändertagande (LOD) som förstahandslösning. En dagvattenplan ska upprättas och godkännas av VA-huvudmannen vid byggsamråd. Avrinningen från området ska inte öka vid nyexploatering.

### *Dagvatten- och skyfallsutredning*

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Sweco AB, 2025-07-01. En kort sammanfattning av dagvatten redovisas nedan. Utredningen biläggs i sin helhet (Bilaga B).

Dagvattenavledningen föreslås ske på liknande sätt som i befintlig situation, med avvattning mot det anslutande dagvattenledningsnätet. Utformningen av dagvattensystemet styrs, förutom av Skövde kommuns dagvattenstrategi, av tillgängligt utrymme inom planområdet samt avledningsmöjligheter till det kommunala nätet.

Eftersom planområdet till stor del består av hårdgjorda ytor, och lågpunkterna inom respektive delområde återfinns inom dessa, bedöms det lämpligt att anlägga dagvattenåtgärder under mark. Med hänsyn till det begränsade behovet av fördröjning och avsaknaden av reningskrav bedöms kassetmagasin vara en lämplig lösning för magasinering av dagvatten.

Exakt placering av magasinen fastställs i projekteringsskedet och kommer att styras av möjligheterna att leda vidare vattnet till det befintliga ledningsnätet. Om magasinen placeras under asfaltsyta med hög belastning krävs konstruktioner som tål trycket, annars bör de placeras så långt nedströms som möjligt för att

kunna samla upp största möjliga andel av dagvattnet. Vid höga grundvattennivåer kan kassetmagasinen utformas täta för att undvika inträngande grundvatten.

Den framtida avledningen av dagvatten inom planområdet föreslås ske både via ledningssystem och genom ytavrinning. Förslaget innebär att det befintliga ledningsnätet behålls, medan dagvattenanläggningar anordnas inom det interna systemet innan vattnet leds vidare till det kommunala nätet.

## Konsekvenser

Planförslaget innebär att dagvattenhanteringen behöver anpassas till de förändrade markförhållandena och den ökade andelen hårdgjorda ytor. Då stora delar av planområdet redan är hårdgjorda och lågpunkterna ligger inom dessa ytor, finns goda förutsättningar att anlägga underjordiska lösningar för dagvattenmagasinering, exempelvis kassetmagasin.

Eftersom behovet av fördröjning är begränsat och det saknas specifika krav på rening, bedöms påverkan på dagvattensystemet vara hanterbar. Förutsatt att magasinens utformning och placering anpassas till befintliga ledningsnät och markförhållanden, bedöms planförslaget inte medföra några negativa konsekvenser för dagvattenhanteringen eller för recipientens möjligheter att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer (MKN).

Två planbestämmelser har införts för att säkerställa en lämplig dagvattenhantering. Utredningen föreslår ett system med kapacitet att magasinera  $80 \text{ m}^3$ , vilket bedöms kunna hantera det tillkommande flödet vid klimatförändringar, dessa har fördelats på tre ställen i enlighet med utredningen.

- *b<sub>1</sub> - Inom egenskapsområdena med bestämmelsen b1 ska dagvatten fördörjas med en sammanlagd volym på minst  $40 \text{ m}^3$*
- *b<sub>2</sub> och b<sub>4</sub> - Inom egenskapsområdet ska anordnas dagvattenfördröjning med en volym om minst  $20 \text{ m}^3$*

## Strandskydd

Inget vattendrag som berörs av i Miljöbalkens 7 kapitel, finns i närheten av planområdet.

## Riksintressen

### Förutsättningar

#### Totalförsvaret

Planområdet ligger inom ett riksintresseområde för försvaret, ett så kallat MSA-område som är kopplat till Karlsborgs flygplats.

### Konsekvenser

#### Totalförsvaret

Planförslaget innebär ingen påverkan på MSA-området.

## Hushållningsbestämmelser

(enligt 3 kap. miljöbalken)

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser.

Planområdet berör varken jordbruksmark, skogsbruksmark, oexploaterade områden eller ekologiskt känsliga områden.

## Natur

### Förutsättningar

Planområdet består av en trädrad med oxlar längs Hasslumsvägen samt fyra högväxta björkar mot Batterivägen som bedömts ha ett naturvärde. På fastigheten Kylaren 1 finns det en mindre skogsdunge men det har bedömts av kommunekologen inte ha något högre naturvärde. Vidare finns det en rad med träd längs med Kylarvägen som faller inom definitionen för allé.

### Konsekvenser

Planförslaget medför att allén längs med Kylarvägen behöver tas bort när vändplanen ska anläggas. Dispens för att ta bort allén ska sökas hos länsstyrelsen. Den borttagna allén kan kompenseras med att en ny allé eller nytt träd på andra sidan av allén för att behålla antalet.

För att skydda befintliga trädrader med oxlar och björkar har två planbestämmelser införts. Den första är att *träden endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk* och att det krävs marklov för att fälla träden. Läs mer under rubriken *Motiv till detaljplanens reglering*

- *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*
- *Marklov krävs även för fällning av träd*

## Miljö kvalitetsnormer

Enligt miljöbalkens femte kapitel är *miljö kvalitetsnormer* (MKN) föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller övrig miljö inom ett geografiskt område. Normerna slår vanligtvis fast den lägsta miljö kvalitetsnivå som är acceptabel inom området i syfte att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön.

Föreskrifterna är juridiskt bindande.

Det finns idag MKN för *omgivningsbuller, utomhusluft och vatten*.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Nedan går det att läsa om gränsvärden och mätningar, någon ytterligare utredning krävs inte.

### Förutsättningar

*MKN för omgivningsbuller*

Miljö kvalitetsnormen för *omgivningsbuller* är en så kallad målsättningsnorm och gäller för kommuner med mer 100 000 invånare, samt från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige.

I Skövde kommun gäller därmed MKN för omgivningsbuller endast för större vägar samt järnvägar. Trafikverket är huvudman för dessa anläggningar och ansvarar för bullerkartläggningar och eventuella åtgärdsplaner.

#### MKN för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för *utomhusluft* är så kallade gränsvärdesnormer. De anger gränsvärden som inte får överskridas; detta för att varken människors hälsa eller djur, växter eller kulturvärden ska skadas. Det finns i förordningen normer i

form av tillåtna halter av partiklar med partikelstorlekarna 2,5 mikrometer (PM<sub>2,5</sub>) och 10 mikrometer (PM<sub>10</sub>) i utomhusluft. Därtill finns normer för koncentrationer av ämnena kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Dessa miljökvalitetsnormer styrs av luftkvalitetsförordningen (2010:477) och föreskrifter från Naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8).

Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider (NO<sub>x</sub>) och partiklar (PM) som kan behöva hanteras, med trafiken som största föroreningskälla. Mätningar genomförs vid Kulturhuset i centrala Skövde. Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) ansvarar för att mäta partikelhalter.

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/ beräknat värde (2018-06-07)
NO <sub>x</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	<10 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>2,5</sub>	25 µg/m <sup>3</sup>	11 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	18 µg/m <sup>3</sup>

Tabell över gällande gränsvärden på årsbasis för MKN samt aktuella värden för Skövde och planområdet.

#### MKN för vatten

Vattenförvaltningen med respektive vattenmyndighet beslutade år 2009 om miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Miljökvalitetsnormer anger den miljökvalitet som ska uppnås för varje enskild vattenförekomst och vid vilken tidpunkt den senast ska vara uppfylld. Det övergripande målet är att samtliga vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och kemisk status till 2027.

Skövde tillhör Västerhavets vattendistrikt, där Länsstyrelsen i Västra Götalands län utsetts till att vara vattenmyndighet med uppgift att samordna och lägga fast ramarna för vattenförvaltningen i distriktet.

Närmsta vattendrag utgörs av ett tillflöde till Ösan, beläget 275 m söder om fastigheten. Delar av bäcken är kulverterad. Själva Ösan rinner i nordlig riktning mot sjön Östen ca 1,2 km österut.

Recipient för planområdet är ytvattenförekomsten Ösan. Bedömningen av recipienternas känslighet görs utifrån VISS. I Ösan bedöms den ekologiska statusen till måttlig. Detta beror på att kvalitetsfaktorerna fisk och hydrologisk regim bedöms som måttliga, samt att kvalitetsfaktorn konnektivitet bedöms som dålig. Utöver detta bedöms kvalitetsfaktorn näringsämnen som måttlig. Ösans miljökvalitetsnorm är god ekologisk status 2027 och förslaget till den nya miljökvalitetsnormen är god ekologisk status 2033.

På grund av höga halter av kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE) bedöms den kemiska statusen i Ösan ej uppnå god kemisk status. Dessa föroreningar härstammar från atmosfärisk deposition och överskrider respektive riktvärde i alla Sveriges ytvattenkroppar. Utöver detta har även Ösan höga halter av benso(a)pyren, vilket används som en indikator för PAH:er. Miljökvalitetsnormen och förslaget till den nya miljökvalitetsnormen för samtliga recipienter är god kemisk ytvattenstatus, med undantag av kvicksilver och PBDE. Med detta som bakgrund bedöms recipienten enligt Skövde kommuns känslighetskala som icke känslig.

## Konsekvenser

### MKN för utomhusluft

Detaljplanens genomförande bedöms inte ge några negativa konsekvenser då de uppmätta halterna av kväveoxider (NO<sub>x</sub>) och partiklar (PM<sub>2,5</sub>, PM<sub>10</sub>) ligger väl under gällande miljö kvalitetsnormer.

### MKN för vatten

I den dagvatten- och skyfallsutredning som tagits fram av Sweco AB (2025-07-01) framgår att belastningen av föroreningar från området ligger under jämförda målvärden. Den planerade ökade byggrätten bedöms inte medföra någon ökad föroreningstransport. Om parkeringsytor bebyggs kan vattenkvaliteten till och med förbättras, eftersom takytor generellt är mindre förorenande än markytor.

Föreslagen detaljplan bedöms därför inte kräva ytterligare åtgärder för att skydda närliggande recipienter och deras miljö kvalitetsnormer (MKN). Enligt Skövde kommuns riktlinjer för dagvatten krävs dock en oljeavskiljare på parkeringsytor med fler än 50 platser.

De åtgärder som detaljplanen föreskriver, med krav på lokalt omhändertagande av dagvatten, bedöms innebära att planens genomförande inte påverkar det vatten som når Ösan i sådan omfattning att möjligheterna att uppnå antagna miljö kvalitetsnormer för Ösans vatten försämras.

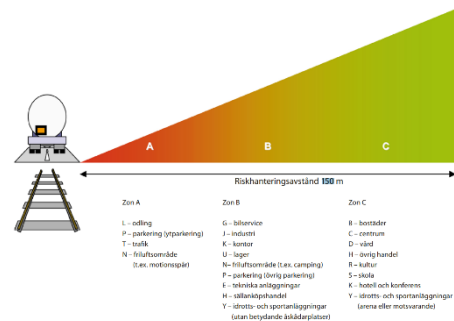
## Risk för olyckor, farligt gods

### Förutsättningar

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har beslutat att Östra leden ska vara primär transportled för farligt gods samt Hjovägen ska vara sekundär väg. Mål och riktlinjer för riskavstånd till angränsande verksamheter finns redovisade i ÖP 2025. Dessa utgår ifrån en riskpolicy som arbetats fram av Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län. Riskpolicyen innebär att risker alltid ska bedömas vid framtagande av detaljplaner inom ett avstånd på 150 meter från en farligt gods led.

För att åstadkomma en lämplig markanvändning i förhållande till transportleden anger ÖP 2040 att det är viktigt att hänsyn tas till den riskbild som råder i aktuellt område. Persontäthet och exploateringsgrad, platsens unika förhållanden såsom topografi, bebyggelsens placering samt dess yttre och inre utformning är exempel på faktorer som påverkar risknivån. Vid framtagande av detaljplaner för områden som ligger inom 150 meters avstånd från en transportled för farligt gods ska Länsstyrelsens riskpolicy för markanvändning intill sådana leder beaktas.

Riskpolicyens riskhanteringsavstånd är indelat i tre zoner (A-C) utan fasta gränser, se bild i marginalen. Zonerna redovisar möjlig markanvändning i närheten till transportled för farligt gods.



Riskhanteringsavstånd på 150 meter från farligt godsled fördelat på tre zoner med flytande gräns däremellan. ÖP 2025 anger att behovet av eventuella riskreducerande åtgärder för angränsande markanvändning alltid ska bedömas inom denna zon. Föreslagen markanvändning (industri, kontor) inom zon B

Fastigheten Ventilen 2 används för montering, tillverkning och lager. Verksamheten bedöms ha låg risknivå och hanterar inte brandfarliga eller explosiva ämnen. Hänsyn har tagits till närheten till den befintliga skolverksamheten på Ventilen 1.

Planförslaget omfattar industriella användningar som faller inom Zon B. Avståndet på cirka 150 meter från transportleden ligger något över Zon Bs riktvärde på 50 till 100 meter. Området är delvis bebyggt i riktning mot Östra leden och byggrätten utökas inte mot leden.

Planområdet ligger på samma höjd som Östra leden. Mellan dem finns befintliga verksamheter och ett vägdike som hindrar brandfarliga eller explosiva vätskor från att nå området.

## Konsekvenser

Sammantaget bedöms den föreslagna markanvändningen och de lokala förutsättningarna, såsom raksträcka, topografi och vägdike, ge ett tillräckligt skydd mot olycksrisker kopplade till transporter av farligt gods på Östra leden.

På fastigheten Ventilen 2, där industriell verksamhet med montering, tillverkning och lager bedrivs. Verksamheten bedöms ha låg risknivå och hanterar inte brandfarliga eller explosiva ämnen. Några transporter av farligt gods sker inte inom området.

I direkt anslutning till planområdet, på fastigheten Ventilen 1, bedrivs gymnasial skolverksamhet. Skolan ligger i byggnad som delar vägg med den industribyggnad som omfattas av planen. Den fysiska närheten har beaktats i planeringen. För att minska risken för störningar och framtida konflikter mellan verksamheterna har markanvändningen begränsats till industri; tillverkning och lager.

Denna avgränsning utesluter verksamheter med högre risknivå eller hantering av farliga ämnen och bedöms därmed upprätthålla en godtagbar skyddsnivå gentemot den intilliggande skolverksamheten.

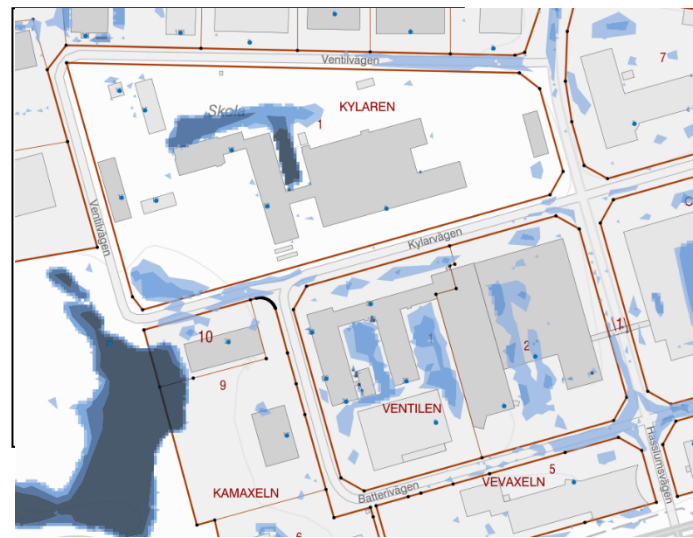
Sammantaget bedöms planförslaget inte ge upphov till oacceptabla risker för människors hälsa eller säkerhet och någon särskild riskutredning bedöms inte nödvändig.

## Risk för översvämning

### Förutsättningar

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. Skövde kommun har tagit fram en Risk- och sårbarhetsanalys ur ett klimatförändringsperspektiv som visar hur effekterna av ett förändrat klimat (ökad nederbörd, värmeböljor, stormar mm) påverkar Skövde kommun. De slutsatser och förslag på åtgärder som framkommit kan sedan ge stöd vid bedömningar av enskilda exploateringsområden. Analysen ligger till grund för det fortsatta arbetet med att bygga ett robust och attraktivt samhälle.

Planområdets läge i Hasslum innebär ingen risk för förväntade höjda vattenstånd. Inom planområdet finns det lågpunkter vid befintlig byggnader.



Utsnitt från Skövde kommuns skyfallsartering som visar vattendjup vid 400-årsregn.

### Dagvatten- och skyfallsutredning

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Sweco AB, 2025-07-01. En kort sammanfattning av skyfall redovisas nedan. Utredningen biläggs i sin helhet (Bilaga B).

Enligt den skyfallsanalys som har utförts för befintlig situation leds områdets skyfallsflöden i tre generella riktningar. Två riskområden har identifierats där större mängder vatten kan samlas vid intensiva regnhändelser. De anslutande avrinningsområdena är dock relativt små, vilket innebär att det krävs högintensiva regn (över 100-års regn) för att översvämningsrisk ska uppstå. Den planerade exploateringen bedöms inte påverka skyfallssituationen negativt.

Skyfallsanalysen visar att det finns två översvämningszoner inom planområdet där vatten kan ansamlas vid kraftig nederbörd. Det norra området utgörs av ett lastområde där en rännstensbrunn finns för avvattning. Vid mer intensiva regn kan dock brunnens kapacitet understiga tillkommande flöde, vilket medför risk för att dagvatten blir stående och eventuellt tränger in i byggnaden genom dörrar eller portöppningar med låg tröskel.

Den södra översvämningszonen ligger i planområdets sydöstra del, där betydande vattenansamlingar också kan uppstå. Här är dock byggnadernas dörrar och portar upphöjda, vilket minskar risken för inträngande vatten.

Det föreslås att skyddsåtgärder utreds vidare för den norra översvämningszonen, exempelvis genom höjning av trösklar eller avskärande ytavvattning, för att minska risken för skador vid intensiva regn.

### Konsekvenser

Planförslaget behöver reglera att mark höjdsätts så att instängda ytor undviks och att byggnader inte placeras i lågpunkter, i syfte att minska risken för översvämning vid skyfall.

Planbestämmelser har därför införts på plankartan för att säkerställa att skyfall ska kunna hanteras.

- *Marken ska anordnas med lutning eller rinnvägar bort från byggnad för att undvika stående vatten vid skyfall*
- *Marken ska utformas och förses med vall, kantsten eller liknande anordning så att dagvatten inte leds mot lågpunkten vid lastzonen.*

## Kulturmiljö

### *Fornlämningar*

Inga dokumenterade fornlämningar eller andra kulturhistoriskt värdefulla områden eller objekt finns inom planområdet.

## Fysisk miljö

### Förutsättningar

#### *Bebyggelse*

Planområdets befintliga bebyggelse utgörs av ett modernt och blandat företagsområde. Arkitekturen varierar från funktionella verkstads- och lagerbyggnader till mer bearbetade kontorsbyggnader med glaspardier och tydliga entréer. Fasader i plåt är vanliga, men även putsade fasader och byggnader med sadeltak förekommer. Byggnadshöjden är övervägande låg i en till två våningar, men området innehåller även högre byggnadsvolymer på upp till fyra våningar. I norr ligger bostadskvarteret Hasslum, med ett äldre område utanför detaljplanelagt område och nyare delar som tillkommit under de senaste åren med stöd av detaljplaner. Avståndet mellan bostadskvarteret och den planerade verksamheten är cirka 100 meter.

Befintliga detaljplaner i verksamhetsområdet medger en exploateringsgrad på 33 % i Hasslum, vilket även gäller de nyare delarna. För att möjliggöra en effektivare användning av området föreslås 40 % för Kylaren 1, delar av Kylarvägen och norra delen av Ventilen 2. För resterande delen av Ventilen 2 gäller fortsatt en största byggnadsarea om 8 500 m<sup>2</sup>, motsvarande 57 % av fastigheten, vilket i praktiken är redan utnyttjat och ingen ytterligare byggrätt föreslås.

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.

### Konsekvenser

#### *Bebyggelse*

Planförslaget möjliggör fortsatt verksamhetsanvändning inom ett befintligt industriområde. Ingen betydande påverkan på omgivande bebyggelse eller miljö bedöms uppstå. Jämfört med gällande detaljplaner, som anger en byggnadshöjd om 8 meter och en totalhöjd om 15,5 meter, införs nu bestämmelser om nockhöjd som högre än gällande detaljplaner medger. Detta innebär att viss högre bebyggelse möjliggörs i de inre delarna av kvarteret för att tillgodose verksamhetens behov, medan en nockhöjd på 8 meter regleras mot vägarna. Delar av Kylaren 1 får en högsta tillåten nockhöjd på 15 meter. Genom denna avvägning bedöms den visuella påverkan bli begränsad.

I kartan anges den högsta tillåtna nockhöjden med siffror inom respektive del av planområdet. Höjderna varierar mellan 8, 15 och 20 meter beroende på byggnaders funktion och placering. Den högre nockhöjden på 20 meter möjliggör en tillbyggnad med höglager som uppfyller företagets behov, medan de lägre höjderna syftar till att bebyggelsen inte ska upplevas som en barriär eller som alltför storskalig i förhållande till omgivningen, särskilt utmed Hjovägen.

Syftet med planförslaget är inte att möjliggöra ny tung industri, eftersom markanvändningen begränsas till tillverkning och lager. Planområdet ligger i ett befintligt industriområde där marken redan är reglerad för olika industriändamål och närmaste bostäder finns cirka 250 meter bort. Planförslaget syftar i stället till att säkerställa fortsatt verksamhet med montering, lager och kontor samt skapa utrymme för framtida utbyggnad inom dessa funktioner. Den senast prövade användningen får dessutom fortsätta även om den inte överensstämmer med gällande plan, och krav på anpassning uppstår först vid en ändring av verksamheten.

Planbestämmelserna reglerar framför allt byggnaders utformning och höjd. Högsta nockhöjd har satts för att säkerställa att byggnaderna anpassas till stads- och landskapsbilden samt för att undvika att bebyggelsen upplevs som överväldigande.

Planbestämmelser har därför införts på plankartan för att reglera byggnaders utformning och höjd.

- *Högsta nockhöjd är (8,15 och 20) meter.*

## Lokalklimat

### Förutsättningar

Planområdet är för närvarande omgivet av befintliga verksamheter. Bebyggelsen är relativt gles och skapar goda förutsättningar för platser belysta av solen. Byggnaderna är låga vilket gör att ljuset släpps ner och skapar ett gott lokalklimat.

### Konsekvenser

Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens konstruktion och utförande och bevakas i bygglovsprocessen.

## Sociala frågor

Planförslaget följer ÖP 2040 som pekar ut planområdet som inom befintligt verksamhetsområden. Detaljplanen tillgodoser en efterfrågan på nya verksamhetstomter och bidrar till fler arbetstillfällen i kommunen.

Under planarbetets gång pågår också ett arbete med att ta fram ett strukturplan för Hasslums verksamhetsområde för att stärka kopplingar och binda ihop båda delarna med resterande delen av centrala Skövde.

Barn och ungas rättigheter i enlighet med barnkonventionen har beaktats i planförslaget.

## Teknisk försörjning

### Förutsättningar

#### *Vatten- och avlopp*

Kylarvägen är en del av det kommunala vatten- och avloppssystemet. Just i Kylarvägen finns en huvudledning för vatten som fortsätter bort i Hasslum, Igelstorp och Vårsås. Vidare finns det vatten- och avloppsledningar för vatten i både Batterivägen och Ventilvägen.

#### *El*

Skövde Energi är leverantör av el inom planområdet.

Inom planområdet finns två nätstationer och ett flertal ledningar och kabelskåp.

#### *Fiber*

Fibernätet är utbyggt i samtliga vägar runt planområdet.

#### *Uppvärmning*

Fjärrvärmeledningarna kommer från söder via Ventilvägen och Batterivägen och fortsätter sedan genom Kylarvägen samt norra delarna av Ventilvägen. Ledningen i Kylarvägen utgör en matarledning som försörjer industriområdet Hasslum.

#### *Avfallshantering*

Avfallshantering för planområdet sker via två avfallsutrymmen längs Kylarvägen, som betjänar fastigheterna Ventilen 2 och Cylindern 1.

### Konsekvenser

#### *Vatten- och avlopp*

Planförslaget innebär att delar av Kylarvägen överförs från allmän gata till kvartersmark. Detta medför att ledningen behöver flyttas för att inte begränsa den byggrätt som tillskapas.

Skövde kommun har utrett möjligheten att ta ledningen i Kylarvägen ur drift genom simuleringar av systemet. Slutsatsen är att det inte rekommenderas att ta ledningen ur drift utan åtgärder. Möjliga åtgärder är att dimensionera upp befintliga ledningar i området eller att bygga en ny ringmatning för området.

#### *El*

Planförslaget ändrar delar av Kylarvägen från allmän plats till kvartersmark, och ledningar som finns där idag kan behövas flyttas på i framtiden. Tills vidare säkras ledningar av ledningsrätt.

Samråd ska ske med Skövde Energi vid förändringar i systemet.

#### *Fiber*

Planförslaget innebär att delar av Kylarvägen ändras från allmän plats till kvartersmark. De ledningar som idag finns inom det aktuella området försörjer samtliga anslutna verksamheter på Ventilvägen och Batterivägen. Ledningarna säkras tills vidare genom ledningsrätt, men kan komma att behöva flyttas i framtiden.

Ny anslutning föreslås angöras via Ventilvägen från Hasslumsvägen.

#### *Uppvärmning*

Fjärrvärmeledningen i Kylarvägen föreslås tas bort, medan ledningsnätet i Ventilvägen föreslås förstärkas. Samråd ska ske med Skövde Energi vid förändringar av systemet.

#### *Avfallshantering*

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Utrymmen för avfallshämtning ska planeras i samarbete med Avfall & Återvinning Skaraborg.

## Service

### Förutsättningar

#### *Offentlig*

Inom gällande detaljplan finns markanvändningen *Skola*. Idag används fastigheten för daglig verksamhet.

Skolverksamhet har bedrivits på Ventilen 1 under lång tid. Stadsplanen från 1972 tillät skola inom området genom markanvändningen Allmänt ändamål, och detaljplanen från 2006 medger idag industri under förutsättning att verksamheten inte stör omgivningen, samt kontor och studentbostäder.

### Konsekvenser

#### *Offentlig*

Planförslaget innebär att detaljplanen inte längre kommer att medge skolverksamhet. Det finns en nyligen antagen detaljplan för att möjliggöra flytt av den dagliga verksamheten till Käpplunda 1.

Gymnasiets praktiska verksamhet kan fortsätta eftersom skola är tillåten även inom industriområden när den har en industriell inriktning. Inom planområdet för Ventilen 2 planeras industri med fokus på lager och tillverkning, och planförslaget säkerställer att gymnasiets verksamhet på Ventilen 1 kan fortsätta utan hinder.

## Trafik

### Förutsättningar

Skövde kommun har gett COWI AB i uppdraget att utföra en trafikutredning för att undersöka lämplighet och vilka konsekvenser en stängning av Kylarvägen, väster om Hasslumsvägen, skulle innebära på befintligt trafiksystem.

Utredningen redovisar konsekvenserna för trafiksystemet om Kylarvägen stängs. Konsekvenserna för gång- och cykeltrafiken bedöms som marginella eftersom få använder sträckan och det finns alternativa vägval via Ventilvägen och Batterivägen. Kollektivtrafiken påverkas inte av en stängning eftersom den i dag endast trafikerar Hasslumsvägen.

I trafikutredningen analyseras flera åtgärder, men endast stängning av Kylarvägen är aktuell i dagsläget inom ramen för denna planläggning.

#### *Parkering*

Idag finns parkering på Kylaren 1 samt en mindre parkering på Ventilen 2. Infarten till parkeringen på Kylaren 1 sker via Kylarvägen, medan den mindre parkeringen på Ventilen 2 nås via Batterivägen. CEJN arrenderar även den östra delen av Kylaren 1 för parkeringsändamål och har ytterligare parkeringsplatser på två ställen inom fastigheten Cylindern 1.

### Parkeringspolicy

Verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken. Behovet av bilplatser (bpl) bevakas i bygglovskedet och beror på typ av verksamhet samt omfattningen av denna. Som underlag för bedömning av antalet parkeringsplatser föreslås Skövde kommuns *Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun*, enligt nedan följas.

Bilplatsbehov, bpl/1000 m <sup>2</sup> BTA	Centralt läge	Halvcentralt läge
Kontor	15	25
Industri, tillverkning	10	15
Industri, lager/grossist	6	8
Industri, serviceföretag	15	20

Cykelplatsbehov	Centralt läge	Halvcentralt läge
Kontor (cpl/1000 m <sup>2</sup> BTA)	18	13
Industri (cpl/1000 m <sup>2</sup> BTA)	6	4

### Motortrafik

Kylarvägen, Batterivägen samt Ventilvägen tillåter dubbelriktad biltrafik och ansluter till Hasslumsvägen via väjning. Det finns ett antal större parkeringsanläggningar på kvartersmark som nås via Kylarvägen till och från Hasslumsvägen. Hasslumsvägen trafikförsörjer industriområdet främst söderifrån och ansluter till Väg 49 via väjning. Hasslumsvägen har ett trafikflöde om cirka 2 800 fordon per dygn (ÅDT) enligt en genomförd trafikmätning år 2019. Det finns inga genomförda trafikmätningar från övriga kommunala vägar i närområdet.

Hasslumsvägen har, väster om korsningen med Räddningsvägen, en begränsad bruttovikt på fordon om 3,5 ton, vilket innebär att all tung trafik måste ansluta söderifrån. En stor del av flödet antas därmed nyttja korsningen vid väg 49 för att nå industriområdet.

Väg 49 har enligt Trafikverkets Nationella vägdatabas (NVDB) ett trafikflöde om cirka 13 600 fordon per dygn (ÅDT, År 2018), i höjd med Hasslumsvägen.

### Kollektivtrafik

En hållplats finns direkt norr om Kylarvägen längs Hasslumsvägen. Vid Väg 49 i höjd med Hasslumsvägen ligger hållplats Hasslum väg 49.

### Gång- och cykeltrafik

Vägnätet är tydligt utformat efter biltrafik med breda körbanor. Kylarvägen och Batterivägen har smala gångbanor längs ömse sidor om vägen. Längs Ventilvägen finns en smal gångbana

längs den södra respektive västra sidan. Längs Batterivägen, Kylarvägen och Ventilvägen sker cykeltrafik i blandtrafik.

Längs Hasslumsvägens västra sida, norr om Ventilvägen, löper en kombinerad gång- och cykelbana. Söder om Ventilvägen övergår den kombinerade gång- och cykelbanan till en gångbana vid hållplats Kylarvägen.

Längs den norra sidan av väg 49 går en kombinerad gång- och cykelbana som ansluter till Batterivägen och Hasslumsvägen.

## Konsekvenser

### *Parkering*

Parkeringsituationen påverkas inte av en eventuell stängning av Kylarvägen, utan parkering fortsatt ske på kvartersmark.

### *Motortrafik*

Trafikutredningen visar att en eventuell stängning av Kylarvägen skulle innebära att den berörda biltrafiken omfördelas till Ventilvägen och Batterivägen. Eftersom största delen av den tillkommande trafiken in i industriområdet kommer från söder, kommer Batterivägen att nyttjas i större utsträckning än Ventilvägen, som ligger längre norrut. Den berörda biltrafiken bedöms dock vara liten och kan hanteras av de två närliggande gatukorsningarna.

Slutsatsen är att stängningen av Kylarvägen ger minimal påverkan på det befintliga vägnätet och bedöms vara genomförbar. Framkomligheten för typfordon Lmod på det kvarvarande kommunala vägnätet är säkerställd.

Planförslaget innebär att en del av Kylarvägen övergår till kvartersmark. Sträckan mellan Ventilen 1 och Ventilen 2 fortsätter dock som allmän plats för att garantera tillgång till in och ut-fart.

### *Kollektivtrafik*

Kollektivtrafiken kommer inte att påverkas av en eventuell stängning av Kylarvägen. Platsen har goda förutsättningar att använda befintlig kollektivtrafik.

### *Gång- och cykeltrafik*

Påverkan på gång- och cykeltrafik av en eventuell stängning av Kylarvägen bedöms vara marginal då få gång- och cykeltrafikanter nyttjar vägen och närliggande alternativa vägval finns i Ventilvägen respektive Batterivägen.

Fotgängare till och från hållplats Kylarvägen och som tidigare nyttjade Kylarvägen, kan komma att nyttja Ventilvägen eller att fler nyttjar det nya hållplatsläget vid Norra Aspelundsvägen.

## Fastigheter och rättigheter

### Konsekvenser

De fastighetsrättsliga konsekvenserna avseende fastighetsreglering och marköverföring beskrivs i detalj under avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* (se sida 12–13)

## Medverkande

### Tjänstepersoner

#### Sektor samhällsbyggnad

Plan: Ingemar Frid

Bygglov: Matilda Lidberg

MEX: Richard Sännek, Magnus Bisi

Gata och natur: Peter Svensson, Aron Sandling, Andreas Lilliestierna, Kenneth Nilsson

Kart och mät: Simon Stenberg Jönsson, Johanna Nilsson

#### Sektor service

VA: Martin Johansson, Tomas Lindberg, Mikael Irengren

### Övriga

Mattias Lång Skövde Energi (elnät) och Maria Karlsson Skövde Energi (fjärrvärme).

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson

Planchef

Patrik Igelström

Planarkitekt

