

Detaljplan för Kämpplunda gård

Granskningsutlåtande

Upprättad 2025-08-20

Dnr PLAN.2024.8
Sektor samhällsbyggnad

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen föreslås med stöd av detta granskningsutlåtande antaga detaljplaneförslaget för Käpplunda gård.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

DETALJPLANESAMRÅD

4/3 - 25/3 - 2025

Kommunstyrelsen beslutade 2024-05-13 § 89/24 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta detaljplan för Käpplunda gård.

Samråd pågick mellan 4 mars - 25 mars 2025. Inbjudan skickades ut med post den 28 februari till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, daterad 2025-01-31. Kungörelse om samråd utsändes samtidigt via e-post till berörda kommunala nämnder, sektorer, råd och bolag samt till remissinstanser som kunde ha intresse av förslaget.

Kungörelse kring samrådet och inbjudan till ett öppet samrådsmöte den 12 mars infördes även den 4 mars i SLA.

Planhandlingarna fanns under samrådstiden utställda i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida.

För en redogörelse över inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet och minnesanteckningar från samrådsmötet se särskild samrådsredogörelse upprättad 2025-06-13.

GRANSKNING AV DETALJPLAN

18/6 - 9/7 - 2025

Kommunstyrelsen beslutade 2024-05-13 § 89/24 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Käpplunda gård.

Granskningstiden har pågått mellan den 18 juni - 9 juli 2025. Detaljplanens handlingar har under denna period visats i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida. Sista datum för att lämna synpunkter har varit den 9 juli 2025. Länsstyrelsen har efter önskemål fått förlängd svarstid till 1 augusti. Underrättelse skickades ut med post den 16 juni 2025 till fastighetsägare

enligt upprättad fastighetsförteckning, samt via e-post till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag samt övriga remissinstanser som kunde ha intresse av förslaget.

De remissinstanser som beretts tillfälle att yttra sig redovisas på sidan 4.

Instans	Yttrande utan synpunkt	Yttrande med synpunkt	Yttrande mot förslaget
Länsstyrelsen			x
Lantmäterimyndigheten i Skövde		x	
Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund			
Barn- och utbildningsnämnd			
Kultur- och fritidsnämnd			
Vård- och omsorgsnämnd			
Servicenämnd			
Socialnämnd			
AB Skövdebostäder			
Skövde Energi AB (elnät)	x		
Skövde Energi AB (kraftvärme)	x		
Avfallshantering östra Skaraborg (AÖS)			
Miljösamverkan östra Skaraborg (MÖS)	x		
Räddningstjänsten Skaraborg		x	
Skövde stadsnät (opto)			
Kommunala råd			
Brottsförebyggande rådet			
Kommunala pensionärsrådet			
Rådet för funktionshinderfrågor			
Övriga remissinstanser			
Kulturförvaltningen (VGR)			
Hyresgästföreningen	x		
Luftfartsverket (LFV)	x		
Naturskyddsföreningen i Skövde			
Polismyndigheten	x		
PostNord		x	
Skanova (TeliaSonera)			
Skövde hembygdsförening			

Instans	Yttrande utan synpunkt	Yttrande med synpunkt	Yttrande mot förslaget
Trafikverket region Väst	x		
Vattenfall Eldistribution AB	x		
Västergötlands museum			
Västtrafik AB	x		
Sakägare			1
Övriga		1	
Sammanräkning	9	4	2

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

Samlad bedömning

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

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- *Riksintresse kommer att skadas påtagligt*
- *Mellankommunal samordning blir olämplig*
- *Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs*
- *Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser*

Däremot befaras att:

Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Hälsa och säkerhet

Buller

I planhandlingen skriver kommunen att: "Enstaka lägenheter på östra sidan, närmast Vadsbovägen, överskrider dock riktvärdet 60 dBA. Dessa kan hanteras genom att utforma lägenheterna så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot en tyst sida eller genom att utforma dem som smålägenheter om högst 35 kvm."

Länsstyrelsen kan inte se att detta återspeglas på plankartan, att lägenheterna ska utformas på särskilt sätt. Kommunen behöver hantera det genom bestämmelse på plankartan eller föreslå annan åtgärd så att riktvärdena för buller kan hållas för alla lägenheter som exponeras för buller.

Övriga synpunkter

Förorenad mark

Kommunen har till granskningsskedet gjort ett tillägg i planbeskrivningen som avser hanteringen av förhöjda arsenikhalter inom område för parkmark. Här anges att: "...ingen kompletterande undersökning behöva utföras i detaljplaneskedet men behöver beaktas vid eventuella markarbeten. Om föroreningar upptäcks ska anmälan ske till MÖS. Ska arbeten utföras i förorenade områden ska anmälan ske till MÖS senast 6 veckor innan arbetet påbörjas."

Utifrån ovan angivna tillägg i planbeskrivningen, bedömer Länsstyrelsen att det finns förutsättningar för att föroreningar hanteras på ett godtagbart sätt inom planområdets allmänna platsmark.

På sidan 26 i planbeskrivningen anges följande mening: Växter kan då inte planteras i ej förorenad jord för att förhindra upptag av föroreningar. Meningen uppfattas som felskriven och kommunen behöver se över formuleringen.

Information

Länsstyrelsen vill lyfta att Vattenmyndigheten just nu arbetar med cykel 4 inom vattenförvaltningen. I arbetet ingår framtagande av en reviderad (preliminär) vattenförekomstfördelning och miljö kvalitetsnormer enligt den nya fördelningen. Innan beslut om nya miljö kvalitetsnormer för vatten fattats är det MKN för cykel 3 som gäller. I det fall åtgärder i vattenområden planeras som kan komma att genomföras från 2027 och framåt så kan det vara aktuellt att också se på de vattenförekomster som nämns som preliminära i VISS. Detta då den nya vattenförekomstfördelningen kan innebära att behovet av åtgärder för att nå god status kan bli större eller mindre beroende på om den aktuella vattenförekomstens yta/längd förändras mellan cykel 3 och 4. För mer information hänvisar vi till vattenmyndigheternas hemsida, Vattenmyndigheterna, och VISS, Välkommen till VISS.

Bemötande och kommentarer:

Plankartan har kompletterats med två bestämmelser i syfte att säkerställa så att riktvärden enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) kan uppnås:

- s¹ – Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m² ska orienteras mot en ljuddämpad sida.
- v¹ – Enkelsidiga lägenheter mot Vadsbovägen ska vara lika med eller mindre än 35 m².

Meningen i avsnittet om markföroreningar på s. 26 i planbeskrivningen är helt riktigt felskriven och har nu justerats.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde

Lantmäterimyndigheten konstaterar att framförda synpunkter i samrådsskedet i huvudsak har tillmötesgåtts/bemötts.

Grubbagården 1 saknas helt i planbeskrivningen både vad gäller nuläge, genomförande och konsekvenser.

Genomförande av fastighetsrättsliga frågor:

För att bilda de nya fastigheterna kommer det inte bara handla om fastighetsreglering utan också avstyckning. Det är därför bättre att skriva fastighetsbildning istället för fastighetsreglering då det är det gemensamma namnet på de åtgärder som nybildar eller ombildar fastigheter.

Transformatorstationen ska den bilda en egen fastighet? Genomförande och konsekvenser för det.

Förutsättningar och konsekvenser för fastigheter och rättigheter:

Lantmäterimyndigheten anser att tidigare lämnade synpunkter under denna rubrik inte är behandlade.

Står att planområdet ingår i flera fastigheter, borde vara tvärt om. Gemensamhetsanläggning, Bör inte ha en underrubrik utan efterföljande text.

Bildtexten, "förslag på fastighetsindelning" istället för "förslag på nybildning/reglering av fastigheter"

Rubriken konsekvenser, behandlar inte alls vad som förväntas av fastighetsägarna/ledningshavare för att genomföra planen. Se tidigare samrådsyttrande och förslag nedan.

Fastighetsbildning: En fastighet ändras eller nybildas genom en lantmäteriförrättning, där ansökan sker på initiativ av fastighetsägare inom detaljplanen. Vem står för förrättningskostnaden för fastighetsbildningen?

Bemötande och kommentarer:

Grubbagården 1 har nu inarbetats under nuläge, genomförande och konsekvenser i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med genomförande och konsekvenser för den föreslagna transformatorstationen.

Avsnittet som berör konsekvenser för fastigheter och rättigheter har kompletterats. Fördelning av ansvar för ansökan och förrättningskostnader har förtydligats.

Textformuleringar har justerats enligt Lantmäterimyndighetens önskemål.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH KOMMUNALFÖRBUND

Miljösamverkan östra Skaraborg (MÖS)

Miljönämnden östra Skaraborg har inga ytterligare synpunkter på förslaget.

Bemötande och kommentarer:

Under granskningsskedet i juni månad har Jordnära utför kompletterande provtagning med syfte att utreda avgränsningen av förekomsten av PCB. Vilket redovisas i PM:et *Kompletterande provtagning och utvärdering av förorening i mark och grundvatten inom fastigheten Kåpplunda 1 mfl* 2025-06-12 reviderad 2025-07-04.

Den kompletterande undersökningen avseende PCB visar att ämnet förekommer i jord inom banvallen men även inom ett område söder om tidigare läge för järnvägen. De PCB-halter som påvisats i yttlig jord utgör potentiellt en risk avseende planerad markanvändning enligt standardscenariot för känslig markanvändning (KM). Jordnära rekommenderar att föroreningen av PCB avhjälps genom schaktsanering av ytliga jordlager med tillhörande miljökontroll, vilket lämpligen formuleras genom upprättande av en anmälan om avhjälpan åtgärder. Uppskattningsvis behöver ca 400 m³ jordmassor hanteras.

Planbeskrivningen kompletteras med informationen.

Skövde Energi AB (Elnät och Kraftvärme)

Skövde Energi (elnet) har inga synpunkter på detaljplan Kåpplunda gård.

Skövde Energi (kraftvärme) har inga synpunkter på ärendet förutom ett stavfel på sidan 53, skall vara fjärrvärmenät utom e på slutet.

Bemötande och kommentarer:

Noteras.

Räddningstjänsten Skaraborg

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende:

- Räddningstjänsten noterar att den del av räddningstjänstens tidigare yttrande som rör brandvattenförsörjning inte har bemötts i samrådsredogörelsen och inte kan noteras omfattas i planbeskrivningen (granskningshandling). Räddningstjänsten önskar därför återigen framföra att: Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning via brandpost i området ska säkerställas i enlighet med räddningstjänstens brandvattenplan som finns att ta del av på www.rtskaraborg.se/vagledningar.*

- Räddningstjänsten noterar att den del av räddningstjänstens tidigare yttrande i samrådsskedet som berör räddningstjänstens framkomlighet i samrådsredogörelsen bemöts med hänvisning till bygglovsprövningen. I avseende på förutsättningar för räddningstjänstens insats enligt Boverkets byggregler ser räddningstjänsten inga problem med detta, men önskar framföra att det i vissa fall kan vara lämpligt att det i detaljplanen framgår de funktionskrav som kommer att ställas i bygglovsprövningen för byggnation utifrån detaljplanens omfattning.*

Bemötande och kommentarer:

Planbeskrivningen har kompletterats gällande brandposter under rubriken *Teknisk försörjning*.

I samband med exploatering behöver Ekängsvägen kompletteras med en till brandpost i anslutning till föreslagen bebyggelse. Avståndet till de befintliga brandposterna är i dagsläget för långt.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Hyresgästföreningen

Positivt med utveckling av bostäder och service centralt.

Hyresgästföreningen Skaraborg ser positivt på att utveckla fler bostäder och service centralt i Skövde.

Postivt att ta hänsyn till grönytor

Vi ser det som mycket positivt att planförslaget tar hänsyn till grönytor och att dessa finns i närhet av det planerade bostadsområdet.

Bemötande och kommentarer:

Noteras.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden

på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Bemötande och kommentarer:

Att reservera allmän platsmark (Gata, Natur etc för brevlådsamlingar är inte aktuellt. Detta då det inte är ett kommunalt ansvar att upplåta mark för, drifta och sköta brevlådesamlingar. Detaljplaneförslaget berör inte villa eller radhusbebyggelse. Detaljplanen hindrar inte uppförandet av fastighetsbox i entréplan.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB konstaterar att de synpunkter vi framförde i samrådsskedet beaktats och kommer att beaktas i fortsatt planarbete och har inget ytterligare att tillägga.

Bemötande och kommentarer:

Noteras.

Västtrafik

Kommunen har tagit hänsyn till våra tidigare synpunkter och lagt till egenskapsbestämmelser för hållplats i plankartan.

Vi har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen, men önskar fortsatt vara delaktiga i tidigt skede vid detaljutformningen av området runt hållplatserna.

Bemötande och kommentarer:

Noteras.

SAKÄGARE OCH NYTTJANDERÄTTSSINNEHAVARE

Fastighet Skövde 4:253

Jag har lite synpunkter angående detaljplanen.

Placering av byggnader

Havstenas detaljplans nuläge verkar vara att höga hus är placerad nära Vadsbovägen och sen har vi de lägre (3-våningshusen) placerade vid Havstenavägen. Som denna detaljplan (PLAN.2024.8) är utformad så frångår ni detta. Detta har jag starka synpunkter på. Dels för att det frångår från just detaljplan och att det kommer placeras ett höghus väldigt nära min tomtgräns vilket kommer påverka bl.a. min morgonsol, områdets natursköna läge osv.

Går inte dessa höga hus att placeras vid just Vadsbovägen och de låga (Kontor,daglig verksamhet samt parkering) vid Havstenavägen? Vet att det handlar om bullernivå men då borde det gå att placera husen lite längre in för att komma runt det problemet? Alternativt placera husen lite tätare och det lägsta utav höghusen närmast havstenavägen för att på så vis följa tidigare lagd detaljplan.

Allén mot Billingen

Förstod inte planritningen helt antagligen men hörde att alla träd i allén som går parallellt med Ekängsvägen att tas ner. I så fall undrar jag varför? Och om det stämmer har jag absolut synpunkter på de.

Bemötande och kommentarer:**Placering av byggnader**

Motivet bakom placeringen av byggnader och detaljplanens utformning grundar sig i att möjliggöra effektivt nyttjande av central mark i Skövde tätort. Utformningen har även behövt ta hänsyn till platsens olika förutsättningar, där höga trafikbullernivåer från Vadsbovägen varit en viktig parameter i placeringen av byggnader.

Motivet bakom placeringen av den högre bostadsbyggnaden är att den ska fungera som en markör i området, i enlighet med ambitionen att förstärka uppfattningen av en entré till Havstenaområdet i sin helhet.

Kommunen bedömer att den föreslagna bebyggelsen på ett tydligt och respektfullt sätt anknyter till Havstenaområdets bebyggelsestruktur, både i fråga om placering, orientering och typologi.

Samtidigt erbjuder planförslaget möjlighet för den nya bebyggelsen att få ett uttryck som tydligt markerar dess nutida karaktär, uppförd under en annan tidsperiod och i en annan kontext. Det kan framhåvas genom en genomtänkt gestaltning, som samtidigt anses kunna bidra till att bevara integriteten i Havstens kulturmiljö.

Skövde kommun har bedömt att byggnadens placering är lämplig med hänsyn till påverkan på omgivningen. Skuggstudier visar att aktuell fastighet inte påverkas av skuggbildning vid vår- och höstdagjämning. Skuggbildning från föreslagen bebyggelse är relevant på morgon/förmiddag då skuggbildningen ligger i riktning mot aktuell fastighet. Skuggstudien visar att fastigheten inte påverkas av skuggbildning kl 09:00, vilket är klockslaget skuggstudien använt som referenstid för morgonförhållanden enligt vedertagen praxis. Avståndet mellan föreslagen byggnad och aktuell fastighet är ca 90 meter vilket bedöms vara ett lämpligt avstånd i ett så centralt läge i Skövde tätort.

Att placera byggnaderna tätare ses inte som aktuellt då det skulle försämra möjligheterna till en lämplig bostadsgård.

Allén mot Billingen

Detaljplanen föreslår inte att ta ner allén som går längs Ekängsvägen. I samband med att busshållplatsen eventuellt flyttas till Ekängsvägen kan det bli aktuellt att ta ner något enskilda träd i syfte att möjliggöra en anslutande gång- och cykelväg till busshållplatsen.

ÖVRIGA PRIVATPERSONER*Fastighet Skövde 4:256*

Jag bor på Sjöhagsvägen 5, precis bortanför det markerade området på detaljplanen för Kåpplunda gård. Framför mitt hus har jag flera stora träd (mellan Sjöhagsvägen och cykelbanan). Jag undrar om dessa träd kommer tas bort trots att de ligger utanför markeringen? Jag har vid flertalet tillfällen bett er på Skövde kommun att ta bort allt gallra ur då det ramlar ned massa grenar, eftersom det alltid blåser kraftigt här och de helt enkelt blivit alldeles för många och höga. Dessutom vägrar lastbilschaufförer att köra in här om man begärt hemleverans av varor pga att grenar sitter så lågt så det repar taket på lastbilarna.

Bemötande och kommentarer:

Yttrandet berör inte planområdet eller detaljplanen. Privatpersonen har hänvisats vidare till lämplig kontaktperson på Skövde kommun via mail.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

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

Plankarta

Plankartan har kompletterats med följande två bestämmelser för att säkerställa att riktivärden för trafikbuller uppnås:

- s¹ – Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m² ska orienteras mot en ljuddämpad sida.
- v¹ – Enkelsidiga lägenheter mot Vadsbovägen ska vara lika med eller mindre än 35 m².

Planbeskrivning

- Avsnitten rörande fastighetsrättsliga frågor har kompletterats och förtydligats.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om brandvatten.

Andra större förändringar av detaljplaneförslaget som inte varit resultatet av yttranden under granskningen föreslås vara att:

Planbeskrivning

- PM Kompletterande provtagning och utvärdering av markförorening (bilaga J) har kompletterats med provtagning avseende PCB. Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Markmiljö och föroreningar.

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

Justeringen/arna enligt ovan bedöms inte föranleda att planförslaget behöver ställas ut för förnyad granskning.

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

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

KVARSTÅENDE SYNUNKTER

SYNUNKTER UNDER SAMRÅDSTIDEN

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

Sakägare och nyttjanderättsinnehavare

- Fastighetsägarna (2 st) till Skövde 4:253

SYNUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

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

Sakägare

- Fastighetsägare till Skövde 4:253

Skövde 2025-08-20

SKÖVDE KOMMUN

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson
Planchef

Joakim Andén
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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