

Detaljplan för Stenullen 3 m.fl.

Planbeskrivning

Samrådshandling
Upprättad: 2026-09-11
Laga kraft: 20xx-xx-xx

Dnr PLAN.2024.25
Sektor samhällsbyggnad
Skövde kommun



Innehåll

Detaljplanens syfte och huvuddrag	3
Syfte	3
Huvuddrag.....	3
Beskrivning av detaljplan	4
Omfattning och lokalisering	4
Detaljplanens handläggning.....	4
Planförslaget.....	5
Genomförandetid	6
Motiv till detaljplanens reglering	7
Allmän plats.....	7
Kvartersmark.....	7
Detaljplanens genomförande	9
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	9
Fastighetsrättsliga frågor	10
Tekniska frågor	11
Ekonomiska frågor	12
Organisatoriska frågor	12
Kommunala planeringsunderlag.....	13
Vision Skövde 2040	13
Översiktsplan	13
Detaljplaner	13

Övriga	13
Beslut om betydande miljöpåverkan.....	14

Planeringsförutsättningar och konsekvenser 18

Geoteknik och hydrologi.....	18
Markmiljö och föroreningar	19
Dagvatten	22
Riksentressen	24
Hushållningsbestämmelser	25
Natur.....	25
Miljökvalitetsnormer.....	26
Utomhusbuller.....	28
Risk för olyckor, farligt gods	28
Risk för översvämning.....	30
Kulturmiljö	32
Fysisk miljö	33
Lokalklimat	34
Sociala frågor.....	34
Teknisk försörjning.....	34
Trafik	36
Fastigheter och rättigheter.....	39

Medverkande 40

Tjänstepersoner	40
-----------------------	----

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra expansion av befintliga verksamheter inom fastigheten Stenullen 3, som i dag saknar detaljplan. Planen omfattar markanvändning för verksamhet, besöksanläggning och kontor. Dessutom föreslås en ny infartsväg från Simsjövägen till Stenullen 3 för att förbättra transportlogistiken till och från fastigheten.

Huvuddrag

Planområdet omfattar cirka 15 hektar och detaljplanens reglering har utformats med hänsyn till platsens topografi, geotekniska förhållanden och naturvärden.

Fastigheten Stenullen 3 utgör den största delen av planområdet och är indelad i två delar. Den västra delen föreslås få markanvändningen verksamheter. Den östra delen, som ligger närmare bostäder och mer publika verksamheter, föreslås få markanvändningen verksamhet, kontor och besöksanläggning. Detta överensstämmer med de verksamheter som redan finns på platsen och gör dem planenliga.

En ny infart till fastigheten föreslås från Simsjövägen för att förbättra trafikflödet till och från verksamheterna inom fastigheten.

I området finns utmaningar med dagvatten- och skyfallshantering, föroreningar samt närhet till Skaravägen. För att hantera dagvatten och skyfall föreslås ytor reserveras för att fördröja och leda bort vattnet. Byggnader nära Skaravägen ska utformas med särskilda säkerhetsåtgärder och marken ska saneras innan byggnation.

Skövde kommun äger delar av planområdet. Dessa delar planläggs för att säkerställa allmän plats och för att i möjligaste mån planlägga mark som idag saknar plan, eller justera användningen utifrån hur marken faktiskt nyttjas.

Beskrivning av detaljplan

Omfattning och lokalisering

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Planbilagor

- A. Undersökning om betydande om miljöpåverkan, 2025-04-23
- B. Dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco Sverige AB, 2026-06-17
- C. Översiktlig geoteknisk undersökning, Mitta AB, 2025-06-27
- D. Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Mitta AB, 2025-06-27
- E. Riskutredning, Deap AB, 2025-06-16
- F. Trafikutredning för detaljplan Karlsro, COWI AB, 2025-12-05

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i stadsdelen Våmb, i industriområdet Karlsro, ca 1,1 km från Skövde centrum och gränsar till övriga av Karlsro industriområde.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 15 hektar.

Markägförhållanden

Inom planområdet finns det fyra fastigheter. Fastigheten Stenullen 3 är i privat ägo. Skövde kommun äger fastigheterna Våmb 30:20, Våmb 30:15 och Våmb 30:9 som omfattas av planområdet.



Planområdets läge

Detaljplanens handläggning

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Med hänsyn till det följer översiktsplanen 2040 och att det inte finns något större allmänt intresse kommer detaljplanen handläggas med ett standardförfarande.

Planförslaget följer ÖP 2040 och bedöms därför inte vara av stor vikt eller ha principiell betydelse. Eftersom det inte anses finnas ett allmänt intresse av att följa utvecklingen i området, handläggs detaljplanen med ett standardförfarande.

Planprocessen

Planprocessen beräknas pågå under 2025-2027 med samråd under oktober 2026 och granskning under första kvartalet 2027. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen sommaren 2027.

Kommunstyrelsen har beslutat om uppdrag (KS 2025-06-11 § 90/25) 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

Bebyggelse

Det finns en stor efterfrågan på nya verksamhetstomter i anslutning till Skövde tätort, både från den lokala marknaden och från företag som planerar att etablera sig i Skövde regionen. Särskilt eftertraktad är mark med god tillgänglighet och synlighet från de viktiga genomfartsvägarna, väg 26 och väg 49. Planområdets läge, i nära anslutning till Skövde tätort, gör det därför mycket attraktivt.

Verksamheter

Användningen verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen

Besöksanläggning

Användningen besöksanläggningar ska tillämpas för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter. Även komplement till verksamheten besöksanläggningar ingår i användningen

Kontor

Användningen kontor ska tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.

Gestaltning

Planområdet tillåter verksamheter vilket möjliggör olika typer av ytkrävande verksamheter. Inom område för verksamheter är påverkan på omgivningen begränsad. Tung industri tillåts inte.

Detta innebär att området främst kommer att bebyggas med lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lagerhållning och verkstäder. Även företag med behov av utrymme för material och utrustning, såsom el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster, ryms inom användningen.

I den östra delen av planområdet kompletteras användningen för verksamheter med möjligheten till kontor och besöksanläggning. Detta skapar en mer publik miljö, särskilt eftersom Lorentzons sportcenter redan finns etablerad i området.

Bebyggelsen inom området kommer därför huvudsakligen att bestå av verksamhetsbyggnader. På grund av områdets industriella karaktär ställs inga särskilda utformningsbestämmelser, annat än reglering av byggnadsvolym.

Trafik till och inom planområdet

Verksamhetsområdet trafikförsörjs idag via infarter från Gruvgatan och Diabasvägen. Planförslaget möjliggör en ny infart från Simsjövägen till Stenullen 3, i angränsning mot fastigheten Stenullen 1, med fortsatt utfart mot Gruvgatan. Syftet är att skapa ett bättre trafikflöde på Skaravägen. Trafikutredningen (bilaga

F) föreslår även åtgärder på Skaravägen för att underlätta för lastbilar att köra ut från Gruvgatan, som t.ex. nya cirkulationsplatser i befintliga korsningspunkter.

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

NATUR - Natur

Motiv: Användningen natur syftar till att säkerställa att grönområdet består.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 p samt 6 § 1 p.

PARK - Park

Motiv: Användningen syftar till att säkerställa gång- och cykelbana och bevara trädallén längs Skaravägen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 p samt 6 § 1 p.

VÄG - Väg

Motiv: Syftet med användningen är att säkerställa att allmänna vägar fortsatt är allmänna. Intill Skaravägen syftar användningen till att möjliggöra för eventuellt nytt busshållplatsläge samt eventuella breddningsåtgärder som kan bli aktuella i framtiden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 3 p, 6 § 6 och 8 p samt 7 § 1 p.

Gata₁ - Lokalgata

Motiv: Syftet med användningen är att säkerställa att delar av Gruvgatan är allmän plats. Idag utgörs en liten del av Gruvgatan av kvartersmark. Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 3 p, 6 § 6 p samt 7 § 1 p.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

Z - Verksamhet

Motiv: Befintliga verksamheter behöver utrymme för att utvecklas, vilket ligger i linje med både god hushållning och ekonomisk tillväxt. Att möjliggöra detta är ett av planens syften. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 2 §, 3 § 3 och 4 p.

R - Besöksanläggningar

Motiv: Syftet är att säkerställa att befintlig verksamhet är planenlig samt att möjliggöra mer publika användningar i området. Användningen omfattar endast den östra delen av planområdet mot Gruvgatan, för att knyta an till Gruvgatan och de verksamheter som redan finns där.

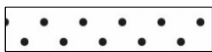
Användningen *Besöksanläggningar* avser områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt andra typer av besöksverksamheter. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 2 p.

K - Kontor

Motiv: I användningen *kontor* ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störningar av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har begränsad besöksverksamhet.

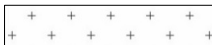
Marken planläggs som kontor för att möjliggöra och utveckla befintlig verksamhet och därigenom uppnå syftet med detaljplanen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 8 p.

Egenskapsbestämmelser



- Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Prickmark anger ytor där bebyggelse inte får uppföras. Syftet är bland annat att hålla avstånd till grannfastigheter, bidra till en god stadsbild, skapa säkra trafikmiljöer och säkerställa fria zoner mellan fastigheter. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 4-5 §.



- Marken får endast förses med skärmtak och andra

anläggningar än byggnad

Motiv. Korsmark regleras över det befintliga makadammagasinet för att möjliggöra skärmtak och andra anläggningar över makadammagasinet. För att möjliggöra åtkomst till makadammagasinet för exempelvis underhållsarbete möjliggörs inte byggnad på ytan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 §.

h_1 15/20 m - Högsta nockhöjd är angivet i meter

Motiv: Nockhöjden har reglerats med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Det är av vikt att bebyggelsen inte upplevs som en utstickande från närliggande område. Sydöstra delen av planområdet tillåter 20 meters nockhöjd i syfte att möjliggöra ett eventuellt höglager eller annan byggnad av liknande karaktär. Eftersom den sydöstra delen är väl indragen från Skaravägen bedöms en något högre nockhöjd vara lämplig där utifrån stads- och landskapsbilden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 p.

b_1 - Friskluftsintag ska placeras så att de är riktade bort från farligt-godsleden

Motiv: Detaljplanen medger bebyggelse i nära anslutning till Skaravägen, som utgör farligt gods-led. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsens närhet till Skaravägen inte medför ökade risker för människors säkerhet och hälsa. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 2 p.

b_2 - Ventilationen ska utföras med en manuell styrfunktion för nödstängning som stänger av all ventilation till och inom byggnaden.

Motiv: Detaljplanen medger bebyggelse i nära anslutning till Skaravägen, som utgör farligt gods-led. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsens närhet till Skaravägen inte medför ökade risker för människors säkerhet och hälsa. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 2 p.

b_3 - Fasader ska utföras av obrännbara material. Aktuell åtgärd är redan utförd i befintliga byggnader.

Motiv: Detaljplanen medger bebyggelse i nära anslutning till Skaravägen, som utgör farligt gods-led. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsens närhet till Skaravägen inte medför ökade risker för människors säkerhet och hälsa. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 2 p.

e_2 25 % - Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv: För att möjliggöra för nuvarande etableringar samt eventuell framtida expansion, regleras största byggnadsarea till 25 % av fastighetsarean, det vill säga ca 34 000 kvadratmeter, inom användningsområdet. Regleringen syftar även till

att säkerställa tillräckliga friytor för att möjliggöra en effektiv dagvatten- och skyfallshantering. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 3 p, 5 § 5 p samt 6 § 8 p.

Minsta lutning är 1:200. (Pilen pekar uppåt)

Motiv: Att säkerställa lutningsriktning samt minsta lutning på kvartersmark, med avsikt att leda bort skyfall. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5.

m_1 – Inom egenskapsområden med beteckningen m_1 ska anläggningar för skyfallshantering anordnas med en sammanlagd fördröjningsvolym om minst 700 m³.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra anläggandet av en översvämningsbar yta som fördröjer det tillkommande flödet innan det leds vidare i sydlig riktning. Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5 p.

m_2 - Styrningsåtgärd i form av vall, kantsten eller motsvarande ska uppföras för att leda ytvatten vid skyfall.

Motiv: Syftet är att säkerställa att en styrningsåtgärds uppförs. Enligt utredningen kommer det krävas längs med delar av genomfartsvägen för att säkerställa att skyfallsflöde från planområdet inte avrinner mot det byggnadsobjekt som ligger lågt söder om planområdet. Styrningsåtgärden kan vara en mindre vall längs med vägen, en hög kantsten eller en skevning av gatan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5 p.

a_1 - Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän markförening har avhjälppts till nivåer som medger mindre känslig markanvändning.

Motiv: Syftar till att säkerställa att aktuella föreningar avhjälpas innan startbesked för ny bebyggelse får ges. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 1 p.

a_2 Startbesked får inte ges för byggnation förrän anläggningar för skyfallshantering har anlagts med en fördröjningsvolym om minst 700 m³.

Motiv: Syftar till att säkerställa att nödvändiga åtgärder mot översvämning genomförs. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5 p.

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar som får överbyggas

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

u_2 - 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 p.

Detaljplanens genomförande

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Större delen av planområdet är privatägt. De delar av planområdet som föreslås planläggas som allmän platsmark utgörs av kommunägda fastigheter. Skövde kommun är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning (Våmb GA:5) för spillvattenledning med brunnar och tillbehör. Gemensamhetsanläggningen ska ligga kvar i befintligt läge.

Rättigheter

Inom planområdet finns flera rättigheter och servitut som belastar fastigheten Stenullen 3. Nedan beskriv konsekvenserna för rättigheterna.

Rättighet	Typ	Konsekvens
1496K-2024/22.2.	Servitut för väg till förmån för Stenullen 1 och belastar Stenullen 3.	Servitutet kan ligga kvar.
1683K-1511.1.	Servitut för vatten och avlopp till förmån för Stenullen 1 och belastar Stenullen 3.	Ingen förändring av servitutets omfattning eller funktion är aktuell.
1496K-4054.4.	Servitut för väg till förmån för Stenullen 1 och belastar Stenullen 3.	Servitutet kan upphävas genom en lantmäteriförrättning.
1683K-2517.1	Servitut för väg till förmån för Våmb 30:261 och Våmb 30:262 och belastar Våmb 30:9 och Våmb 30:15.	Ingen förändring av servitutets omfattning eller funktion är aktuell.
1683K-2517.2	Servitut för avlopp till förmån för Våmb 30:261 och belastar Stenullen 3.	Ingen förändring av servitutets omfattning eller funktion är aktuell.
1683K-2517.3	Servitut för avlopp till förmån för Våmb 30:262 och belastar Stenullen 3.	Ingen förändring av servitutets omfattning eller funktion är aktuell.
1495-2020/11.1	Ledningsrätten tillhör Skanova AB:s elektroniska kommunikation.	Ledningarna ska ligga kvar i befintligt läge.
1496K-4246.1	Ledningsrätten tillhör Skövde Energi Elnät AB:s elledningar.	Ledningarna ska ligga kvar i befintligt läge.
1496K-4278.1	Ledningsrätten tillhör Skövde Energi Elnät AB:s elledningar.	Ledningarna ska ligga kvar i befintligt läge.
1496K-4278.2	Ledningsrätt, optokablar	Ledningarna ska ligga kvar i befintligt läge.

I angränsning till planområdet finns fyra rättigheter		
1496K-4054.2	Servitut, väg	Ingen förändring av servitutets omfattning eller funktion är aktuell.
1496K-2024/22.1	Servitut, väg	Ingen förändring av servitutets omfattning eller funktion är aktuell.
1496K-3322.1	Ledningsrätt, dagvattenledning	Ledningarna ska ligga kvar i befintligt läge.

Tekniska frågor

Allmän plats

Allmän plats inom planområdet utgörs av park och natur. Skötselstandard för områdets allmänna platser ska ske i enlighet med Skövde kommuns gällande "Driftinstruktioner för offentlig mark".

Vatten och avlopp

Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för anläggning och framtida drift av servisledning. Inom allmän plats ansvarar sektor service för drift av vatten och avlopp. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för anläggande och framtida drift av servisledning.

Dagvatten

För utbyggnad och drift av dagvattenanläggning på kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

El

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

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 yttervägg och uppfylla gällande krav på storlek.

Fiber

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

Uppvärmning

Skövde Energi AB (Kraftvärme) ansvarar för anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme fram till ny byggnad.

Avfallshantering

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

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

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 Skövde Logistikcenter AB.

Organisatoriska frågor

Upplysningar

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

Eftersom föroreningar bland annat i form av rödfyr, mineralull, tungmetaller över riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), har hittats på fastigheten är marken ansedd förorenad. En anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd måste därför göras och skickas till miljönämnden minst 6 veckor innan åtgärderna påbörjas.

Utökad lovplikt

Den generella bygglovsplikten som gäller inom detaljplan (plan- och bygglagen 9 kap.) har utökats med lovplikt för:

- Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän markföroreningar har avhjälpits till nivåer som medger mindre känslig markanvändning.
- Startbesked får inte ges för byggnation förrän anläggningar för skyfallshantering har anlagts med en fördröjningsvolym om minst 700 m³.

Kommunala planeringsunderlag

Vision Skövde 2040

Vision Skövde 2040 ska vara en ledstjärna och peka ut färdriktningen för hela Skövdes utveckling. Utifrån visionen beslutar fullmäktige om prioriterade utvecklingsmål som gäller för mandatperioden, 2023–2026. Ett av målen är Tillväxt och attraktionskraft. Att Skövde ska växa genom ett rikt näringsliv med många arbetstillfällen attraherar invånare och bidrar till att trygga vår välfärd. För att klara kompetensförsörjningen behöver vi locka hit och behålla arbetskraft och företagsetableringar. Trygghet, delaktighet och möjlighet till en hållbar livsstil är värden som bidrar till Skövdes attraktionskraft.

Översiktsplan

Planförslaget följer kommunens översiktsplan *Översiktsplan 2040*. Området är avsatt för verksamheter enligt översiktsplanen. Verksamheter innefattar alla typer av verksamheter som är mindre störande för omgivningen.

Förslaget bedöms vara förenligt med ÖP 2040.

Detaljplaner

Detaljplanen för Karlso (1683K-ST270) ligger delvis inom planområdet. Marken är planlagd som industri och reglerad med prickmark.

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1683K-ST270	Karlso	1980-08-05

Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet.

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1496K-DP538	Kv Skövdegärdet, del av mm	2004-12-02
1496K-P2026/4	Skövde 4:368 m.fl. (Utvidgning av Våmb 30:23)	2026-06-17

Övriga

Vision 2040 och kommunfullmäktiges mål för mandatperioden

Vision Skövde 2040 lyder:

”Tillsammans förverkligar vi drömmar och får Skövde att växa”.

Utifrån Vision Skövde 2040 har kommunfullmäktige beslutat om prioriterade utvecklingsmål för mandatperioden. Målen konkretiserar Vision Skövde 2040 och svarar på frågan ”Vilka samhällsutmaningar ska Skövde kommun prioritera under den här mandatperioden?”

Kommunfullmäktige har pekat ut tre prioriterade målområden med målformuleringar. Dessa tre är:

1. Tillväxt och attraktionskraft; Skövde växer genom att attrahera både invånare och företag.
2. Klimat och miljö; Skövde bedriver ett offensivt miljö- och klimatarbete.

3. Barn och unga; Skövde kommun ger alla barn och unga förutsättningar för ett gott liv.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2023-06-05 om positivt planbesked för upprättade av detaljplan för Stenullen 3.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2025-06-11 om planuppdrag för Stenullen 3 m.fl. Syftet med planläggningen är att ge Stenullen 3 m.fl., som idag saknar detaljplan, möjlighet till markanvändning för industri, verksamheter, kriminalvård, kontor och besöksanläggning. Planen möjliggör även en ny infart från Simsjövägen för att förbättra trafiklösningen för befintliga verksamheter.

En mindre del i östra delen av planområdet, tidigare med i en detaljplan för kriminalvård på Våmb 30:23, inkluderas för att kunna flytta skyfalls- och dagvattenlösningen längre söderut, bort från den befintliga järnvägen.

Efter beslutet om planuppdrag har planuppdraget delats upp i två separata planuppdrag: ett uppdrag för kriminalvårdens behov och ett för fastigheten Stenullen 3.

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 behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

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

Planförslaget följer Översiktsplan 2040. Miljökonsekvensbeskrivningen som upprättades i samband med översiktsplanen bedöms tillräcklig för detaljplanearbetet.

- Planen kommer att möjliggöra för industri och verksamheter.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till naturvärden har beaktats genom att inga utpekade naturvärden finns inom planområdet. Vidare har kommunekologen inventerat planområdet. Planen medför inte betydande påverkan på naturvärden.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till kulturvärden har beaktats genom att inga utpekade värden finns inom planområdet. Planen medför inte betydande påverkan på kulturvärden.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till sociala och materiella värden har beaktats genom att närområdet har inventerats. Planen medför inte betydande påverkan på sociala eller materiella värden.

- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till risker för människors hälsa och miljön har beaktats. Närheten till Skaravägen behöver utredas, liksom risken för extrema regn och dess påverkan på planområdet. Dessutom måste föroreningsituationen utredas för att kunna göra en lämplighetsbedömning. En geoteknisk undersökning bör också genomföras. Planen bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller miljön.
- Planen kan utnyttja befintlig infrastruktur och bidra till hanteringen av exempelvis extrema regnmängder.
- De gällande miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas inom planområdet. Luft- och bullernivåerna ligger inom intervall som inte kräver särskilda åtgärder. Miljökvalitetsnormerna för vatten kommer dock att behöva hanteras inom ramen för planprocessen för att rena dagvattnet som faller inom fastigheten.

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde 2025-09-10 § 114/25 att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger.

Länsstyrelsen i Västra Götaland

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2025-05-22, framfört följande bedömning.

Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Detta behöver utredas vidare.

Länsstyrelsen anser att risk för betydande miljöpåverkan föreligger på grund av följande:

- 5§ punkt 7 MBF (2017:966) Riskerna för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter,
- 5§ punkt 8 MBF (2017:966) Det påverkade områdets betydelse och sårbarhet på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, dess kulturvärden eller andra utmärkande egenskaper i naturen

MKN vatten

Länsstyrelsen kan inte utesluta betydande miljöpåverkan utifrån ett vattenförvaltningsperspektiv. Detaljplanen syftar bland annat till att möjliggöra expansionsmöjligheter för verksamheter inom fastigheten. Detaljplanen innebär exploatering av förorenade områden som kan påverka de yt- och grundvattenförekomster som finns inom eller i anslutning till planområdet.

MKN vattenförekomster

Kommunen behöver utreda vilka markföroreningar som finns inom planområdet och i vilka halter, då det finns en risk för mobilisering av föroreningar via lokala dagvatten- och dräneringssystem och vidare ut till de omgivande ytvattenrecipienterna Källedalsbäcken och Ömboån. Ömboån (WA31949570) omfattas av miljökvalitetsnormer.

Detaljplanens utformning kan även resultera i förändrade infiltrationsflöden till grundvattnet. Kommunen behöver beskriva hur de förändrade förhållandena kommer att påverka berört grundvatten gällande både kvantitet och kvalitet.

Inom planområdet finns en utpekad grundvattenförekomst, Falköping-Skövde WA69246620 med god kemisk och kvantitativ status. Förorenade områden anges i VISS ha en betydande påverkan på vattenförekomsten med risk för sänkt status för vissa miljögifter. Vattenförekomsten är en dricksvattenförekomst som omfattas av vattendirektivets artikel 7. Dricksvattenförekomster behöver skyddas för att garantera tillgången på vatten av god kvalitet och kvantitet eftersom de används för uttag av viss kvantitet eller är reserverade för framtida uttag.

Till nästa skede behöver kommunen särskilt beskriva hur ett genomförande av planen påverkar vattenförekomsterna på kvalitetsfaktornivå utifrån aktuella påverkanskällor genom en dagvattenutredning eller motsvarande. Utan dessa uppgifter kan inte länsstyrelsen göra en fullständig bedömning av eventuell påverkan på recipienter från planområdet. Det är viktigt att kommunen utreder vilka skyddsåtgärder som krävs och i vilken omfattning de ska genomföras för att minimera risken för föroreningsspridning.

Regional vattenförsörjningsplan

Planområdet ligger i anslutning till Hagelberg grundvattenförekomst WA36685506 som berörs av regional vattenförsörjningsplan. Kommunen behöver ta hänsyn till innehållet i vattenförsörjningsplanen i sin detaljplanering.

Kommunen behöver särskilt utgå från Boverkets vägledning kring vattenförsörjningsplaner i detaljplanering.

När det gäller reglering i detaljplan kopplat till dricksvattenförsörjning så ska detaljplanens utformning säkra att ett genomförande blir lämplig ur ett dricksvattenperspektiv.

Vilka planbestämmelser som kan behöva användas för att markens användning ska bli lämplig sett ur ett dricksvattenperspektiv varierar med förutsättningarna på platsen. Vad som behöver säkerställas skiljer sig åt beroende på exempelvis hur vattenförsörjningen ska ordnas, vilken mark- och vattenanvändning som anges och vilka risker som behöver hanteras. Reglering kan exempelvis behövas i syfte att bygga ut dricksvattennätet, i syfte att skydda dricksvattenresursen, eller i syfte att hushålla med dricksvatten.

Risk

Då detaljplanen tillåter industri, utan att det framgår om det finns några begränsningar av vilken industri som tillåts, kan betydande miljöpåverkan inte uteslutas. Frågan aktualiseras då vissa industrier exponerar omgivningen för olycksrisk och då intilliggande detaljplan omfattar kriminalvård vilket är en känslig verksamhet. Dessutom angränsar planområdet till riksväg 49 som utgör riksintresse kommunikationer, vilket kan påverkas negativt av eventuell farlig verksamhet i nära anslutning till vägen.

Övriga synpunkter inför kommande planarbete

Natur

Länsstyrelsen bedömer att det inte är betydande miljöpåverkan utifrån naturvårdssynpunkt.

Inför nästa planskede behöver kommunen dock tydliggöra om den fridlysta arten grenigt kungsljus kommer påverkas negativt av detaljplanen eller inte. Länsstyrelsen anser inte att det framgår tydligt. Det står att ”en yta som kan komma att beröras av en framtida infart har förekomst av arten”. Grenigt kungsljus är fridlyst enligt 8 § artskyddsförordningen (2007:845). Det är förbjudet att (1) plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna, och (2) ta bort eller skada frön eller andra delar. Eventuell dispens från artskyddsförordningen söks hos länsstyrelsen.

Förorenad mark

Området har en lång historia av att ha använts till industriella ändamål. Det är därför av stor vikt att i kommande skede markföroreningar utreds dels med anledning av tidigare verksamheter dels med anledning av rödfyr.

Buller

De närmaste bostäderna ligger cirka 180 meter väster om planområdet och cirka 90 meter österut. Inför nästa skede behöver kommunen utreda hur närboende kan skyddas mot eventuellt störande buller från planerad verksamhet.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Geoteknik och hydrologi

Förutsättningar

Planområdet utgörs av ett tidigare industriområde i Skövdes sydvästra del, där marken till stor del består av asfalterade ytor, grusade områden och befintliga byggnader. En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram av konsult Mitta AB 2025-06-27. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga C).

Ras, skred och erosion

Området bedöms ha en generellt tillfredsställande stabilitet med hänsyn till dess geometri och geologiska förhållanden. Marken består av mäktiga fyllnadsmassor ovanpå naturligt lagrad friktionsjord och berg, med varierande fasthet och sammansättning. Fyllningarna, som kan vara upp till 10 meter tjocka i västra delen av området, bedöms ha mycket varierande egenskaper och innehåller inslag av silt, sand, grus, lera, organiskt material, alunskiffersten och rödfyr.

Kompletterande stabilitetsberäkningar kan bli aktuella beroende på framtida byggnation, fyllningsarbeten och markutformning. Risk för blockutfall bedöms inte föreligga inom området.

Grundvatten

Grundvattenförhållandena i området är varierande. I västra delen av planområdet har grundvattennivåer påträffats mellan 0,3 och 2,0 meter under markytan, medan övriga delar av området har torra grundvattenrör, vilket indikerar att grundvattennivån ligger minst 2,6 – 7 meter under markytan. Vid grundläggning under grundvattenytan måste upplyftande krafter kontrolleras, och konstruktioner under denna nivå rekommenderas utföras vattentäta. En temporär grundvattenavsänkning kan bli nödvändig vid schaktarbeten, särskilt i västra delen av området.

Radon

Marken inom planområdet bedöms tillhöra högradonmark baserat på SGU:s kartmaterial över gammastrålning från uran samt tidigare utförda radonmätningar. En av de tidigare mätningarna visade en radonhalt på 50 kBq/m³, vilket tangerar gränsvärdet för högradonmark. För att säkerställa en radonsäker grundläggning krävs därför radonsäkert utförande. Kompletterande radonmätningar rekommenderas i nästa skede för att täcka hela detaljplaneområdet.

Konsekvenser

Planförslaget innebär en förtätning och utbyggnad av industriområdet med nya byggnader, anläggningar och asfalterade ytor. De geotekniska förutsättningarna medför vissa utmaningar som måste hanteras för att säkerställa en hållbar och säker markanvändning.

Ras, skred och erosion

Lättare byggnader på maximalt 1 plan bedöms kunna byggas konventionellt med sulor eller platta på mark förutsatt att den befintliga ytliga fyllningen har packats ordentligt innan grundläggning.

Den planerade byggnationen och markbelastningen kan påverka områdets stabilitet, särskilt i delar med tjocka och varierande fyllnadsmassor. För att

undvika sättningar och stabilitetsproblem rekommenderas att befintliga fyllnadsmassor under nya konstruktioner ersätts med kontrollerade fyllnadsmassor, alternativt att grundläggning sker genom pålning eller tung ytpackning. Området bedöms inte vara utsatt för risker relaterade till ras, skred eller erosion i dagsläget, men ytterligare stabilitetsberäkningar kan krävas beroende på byggnadernas utformning och placering.

Grundvatten

Den planerade byggnationen kan påverka grundvattenförhållandena, särskilt i områden där grundvattennivåerna ligger nära markytan. Schaktarbeten och grundläggning under grundvattenytan kräver särskilda åtgärder för att hantera upplyftande krafter och risk för erosion. Temporär grundvattenavsänkning kan bli nödvändig för att säkerställa torra förhållanden vid schaktbotten. Kontroll av grundvattennivåer rekommenderas inför framtida byggnation för att säkerställa att åtgärderna är tillräckliga.

Radon

Den befintliga markradonhalten medför att alla nya byggnader måste grundläggas på ett radonsäkert sätt. Detta innebär att grundläggningen måste utformas för att förhindra radon från att tränga in i byggnaderna, exempelvis genom radonsäkra konstruktioner och eventuell radonavledning. Kompletterande radonmätningar bör genomföras för att säkerställa en korrekt bedömning av radonrisken inom hela planområdet. Frågan kommer att följas upp vid bygglovsprövningen.

Markmiljö och föroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram av konsult Mitta AB 2025-06-27. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga D).

Förutsättningar

Geologi, hydrogeologi och historisk markanvändning

Området är beläget i stadsdelen Karlsro i sydvästra Skövde, inom ett industriområde som historiskt har använts för gruvverksamhet, upplag av sulfidmalm och rödfyr samt industriell produktion. Under 1960-talet bedrevs gruvdrift med upplag av rödfyr och sulfidmalm i den västra delen av området, medan industribyggnader har funnits sedan åtminstone 1960-talet i den nordöstra delen. Sedan 1970-talet har området främst använts för industriändamål, med befintliga byggnader, asfalterade ytor samt grusade och gräsbevuxna partier.

Jordarten inom området domineras av fyllnadsmassor, huvudsakligen bestående av rödfyr, alunskiffer, byggavfall, grus och sand. I vissa delar förekommer även inslag av kalk och betong. Jorddjupet varierar mellan 0 och 20 meter, med de djupaste delarna i den mellersta till östra delen av området. Genomsläppligheten i marken bedöms som hög, vilket innebär goda spridningsförutsättningar för eventuella föroreningar. Grundvattennivån bedöms generellt sett ligga djupt, minst 2,6 – 7 meter under markytan. Undantaget är västra delen av planområdet där grundvattennivåer påträffats mellan 0,3 och 2,0 meter under markytan. Den generella djupa grundvattennivån minskar risken för omfattande spridning av föroreningar via grundvattnet. Närmaste grundvattenmagasin återfinns öster om området, medan närmaste ytvattenrecipient är Källedalsbäcken, cirka 200 meter väster om planområdet.

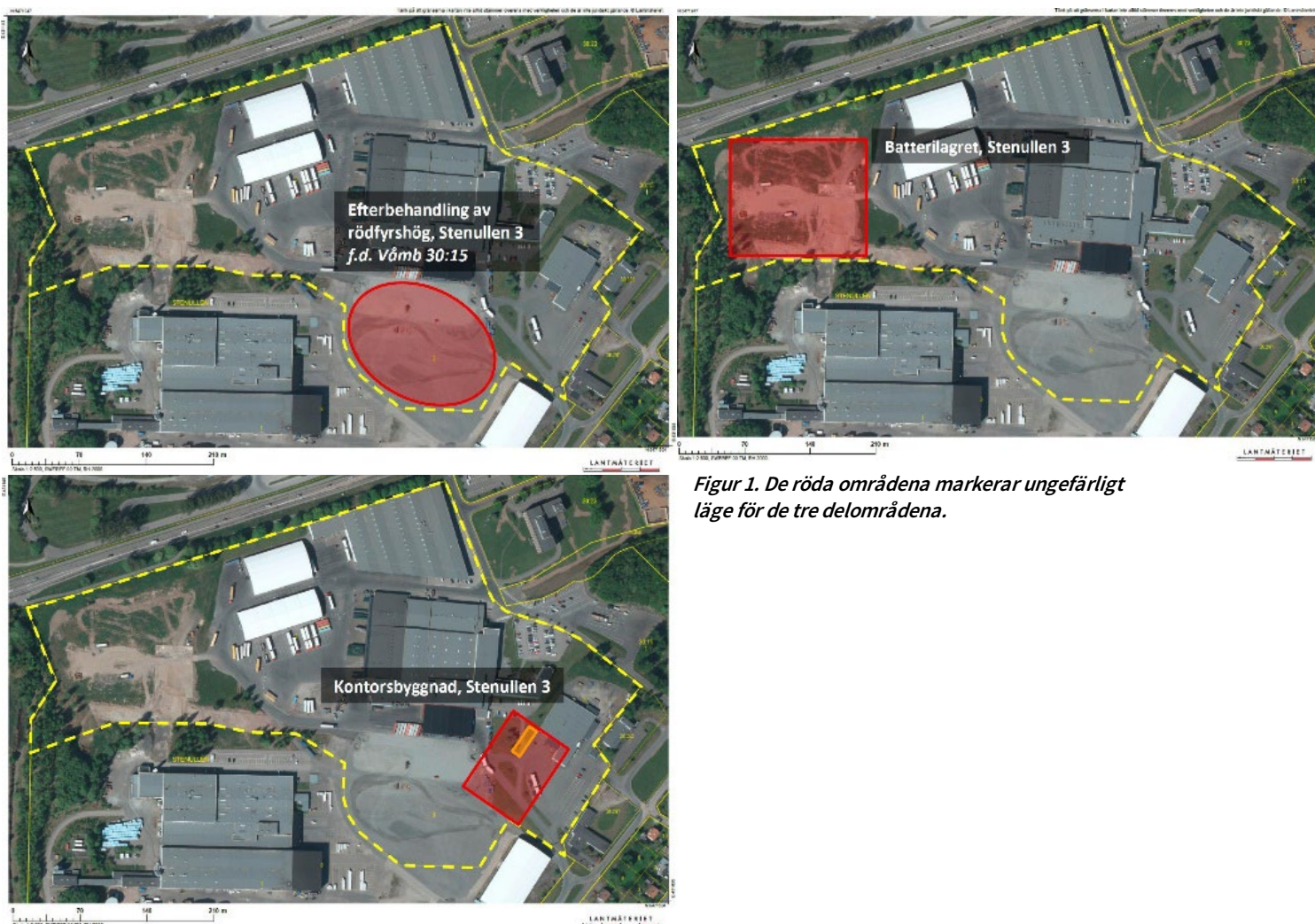
Föroreningssituation och tidigare undersökningar

Området har varit föremål för flera miljötekniska undersökningar, både inom och i anslutning till detaljplaneområdet. Tidigare utredningar har påvisat förhöjda

halter av tungmetaller, främst arsenik, men även barium, kadmium, koppar och vanadin, i jordprover. Dessa föroreningar bedöms härröra från historisk gruvverksamhet och upplag av rödfyr, som är känt för att innehålla höga halter av arsenik. I vissa delar av området har även oljeföroreningar och PAH:er (polycykliska aromatiska kolväten) påträffats i halter över riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Inom detaljplaneområdet har undersökningar genomförts i tre delområden:

- Östra kontorsbyggnaden:
Förhöjda halter av arsenik, barium, koppar och vanadin har påträffats i jordprover, med koncentrationer över MKM. Sanering har genomförts i samband med schaktning inför grundläggning, men vissa halter av arsenik kvarlämnades i schaktväggar och -botten i nivåer som tangerar eller överskrider riktvärden.
- Batterilagret:
Förhöjda halter av arsenik, barium och kobolt har detekterats i jordprover, med arsenikhalter över MKM i flera punkter. Även benso(a)pyren har påträffats i grundvatten i halter över SGU:s tröskelvärde för grundvatten på nationell nivå.
- Efterbehandling av rödfyrshög:
En rödfyrshög i den södra delen av området har borttransporterats och området har återfyllts med rena massor under miljökontroll.



Figur 1. De röda områdena markerar ungefärligt läge för de tre delområdena.

I angränsande fastigheter har liknande föroreningssituationer identifierats, med förhöjda halter av arsenik, barium, kadmium och andra tungmetaller i jordprover. Dessa föroreningar bedöms ha spridits från historiska verksamheter i närområdet.

Riktvärden och riskklassning

För bedömning av föroreningshalter har Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) tillämpats, vilket är lämpligt för verksamhetsområden och kontorsverksamheter. Riktvärden för arsenik (25 mg/kg TS) och barium (300 mg/kg TS) har överskridits i flera provpunkter inom detaljplaneområdet. För grundvatten har SGU:s bedömningsgrunder och tröskelvärden använts, där benso(a)pyren har påträffats i förhöjda halter i ett grundvattenprov.

Enligt Länsstyrelsens EBH-kartverktyg finns flera potentiellt förorenade objekt i närområdet, inklusive mineralindustri, verkstadsindustri, betong- och cementindustri samt skrothantering. Ett tidigare gruvområde i den nordvästra delen av undersökningsområdet har riskklassificerats till riskklass 3 (måttlig risk).

Konsekvenser

Den planerade detaljplanen syftar till att möjliggöra fortsatt industriell verksamhet samt eventuell utbyggnad av befintliga anläggningar inom området. Föroreningssituationen, med förhöjda halter av tungmetaller och andra föroreningar, innebär dock vissa begränsningar för markanvändningen och genomförandet av planen. Följande konsekvenser kan identifieras:

Behov av kompletterande undersökningar och åtgärder

Föroreningarnas utbredning är ännu inte fullt avgränsad inom detaljplaneområdet, vilket medför osäkerheter kring riskerna för människors hälsa och miljön vid framtida exploatering. Inför schaktarbeten och byggnation rekommenderas därför kompletterande provtagning för att kartlägga föroreningarnas omfattning och bedöma behovet av sanering eller andra skyddsåtgärder. Massor innehållande rödfyr får inte återanvändas enligt tillsynsmyndigheten, vilket kan innebära ökade kostnader för masshantering.

Förhöjda halter av arsenik i jord bedöms inte utgöra en akut risk för människors hälsa vid nuvarande markanvändning, då området är inhägnat och exponeringen bedöms som begränsad. Vid framtida markarbeten, borttagande av ytskikt eller förändrad markanvändning kan dock exponeringsrisken öka, särskilt för arbetstagare. Detta innebär att skyddsåtgärder, såsom hårdgörande av ytor eller täckning med rena massor, kan bli nödvändiga för att säkerställa en acceptabel arbetsmiljö.

Påverkan på markmiljö och grundvatten

Markmiljön inom området bedöms vara påverkad av historisk verksamhet, med förhöjda halter av tungmetaller som kan utgöra en risk för ekosystemet. Medelhalten av arsenik i jord ligger strax under riktvärdet för skydd av markmiljö vid MKM, men tidigare riskbedömningar har visat att det förekommer oacceptabla risker för markmiljön inom delar av området. Eftersom markmiljön redan bedöms vara kraftigt förändrad till följd av tidigare verksamheter, bedöms dock de ekologiska konsekvenserna som begränsade.

Risken för spridning av föroreningar till grundvatten bedöms som låg, på grund av den djupa grundvattennivån och den begränsade föroreningsutbredningen. Ett grundvattenprov inom området för det planerade batterilagret har dock visat förhöjda halter av benso(a)pyren, vilket motiverar ytterligare provtagning för att följa upp halterna över tid. Området ligger inte inom något skyddat

vattenskyddsområde eller grundvattenmagasin, men närmaste ytvattenrecipient (Källedalsbäcken) bör skyddas från eventuell föroreningsspridning.

Sammanfattande bedömning

Sammanfattningsvis bedöms marken inom detaljplaneområdet vara förorenad i sådan utsträckning att vissa restriktioner och skyddsåtgärder krävs för att säkerställa en lämplig markanvändning enligt planens intentioner.

Föroreningarna utgörs främst av tungmetaller, med arsenik som det mest framträdande ämnet, men även barium, kadmium och PAH:er förekommer i förhöjda halter. Risker för människors hälsa bedöms som låga vid nuvarande markanvändning, men kan öka vid framtida exploatering om inte adekvata skyddsåtgärder vidtas.

För att säkerställa lämplig markanvändning enligt MKM har detaljplanen reglerats med en planbestämmelse på plankartan med stöd av 4 kap. 12 § och 14 § PBL:

- *Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän markföroreningar har avhjälpits till nivåer som medger mindre känslig markanvändning.*

Dagvatten

Förutsättningar

Fastigheten Stenullen 3 ingår i ett verksamhetsområde för dagvatten. Hanteringen ska ske i enlighet med policydokumentet *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*, antaget av kommunstyrelsen 2011-02-14.

Enligt riktlinjerna ska dagvatten vid nyexploatering i första hand omhändertas lokalt (LOD – lokalt omhändertagande av dagvatten). En översiktlig dagvattenhanteringsplan, som visar hur dagvattenfrågan inom området avses lösas, ska tas fram och godkännas av VA-huvudmannen i samband med byggsamrådet.

Riktlinjerna utgår från att avrinningen från området inte ska öka vid nyexploatering. En hållbar dagvattenhantering ska beakta både översvämningsrisker och föroreningar samt främja en effektiv användning av mark genom multifunktionella ytor och ekosystemtjänster.

Dagvatten- och skyfallsutredning

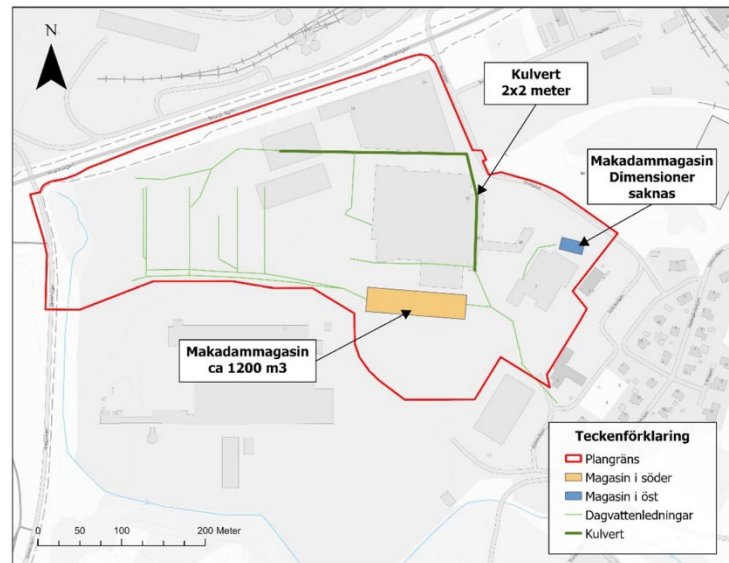
En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Sweco Sverige AB, 2026-06-17. En kort sammanfattning av dagvattenutredningen redovisas nedan. Utredningen biläggs i sin helhet (Bilaga B).

Planområdet Stenullen 3 omfattar cirka 15 hektar och består idag främst av hårdgjorda ytor som asfalt, parkeringar och byggnader, samt en mindre andel gröna och grusbelagda ytor. Dagvattnet inom området avleds via kommunalt ledningsnät till recipienten Svesån, en vattenförekomst med måttlig ekologisk status och som påverkas av övergödning samt förhöjda halter av kvicksilver och bromerad difenyleter.

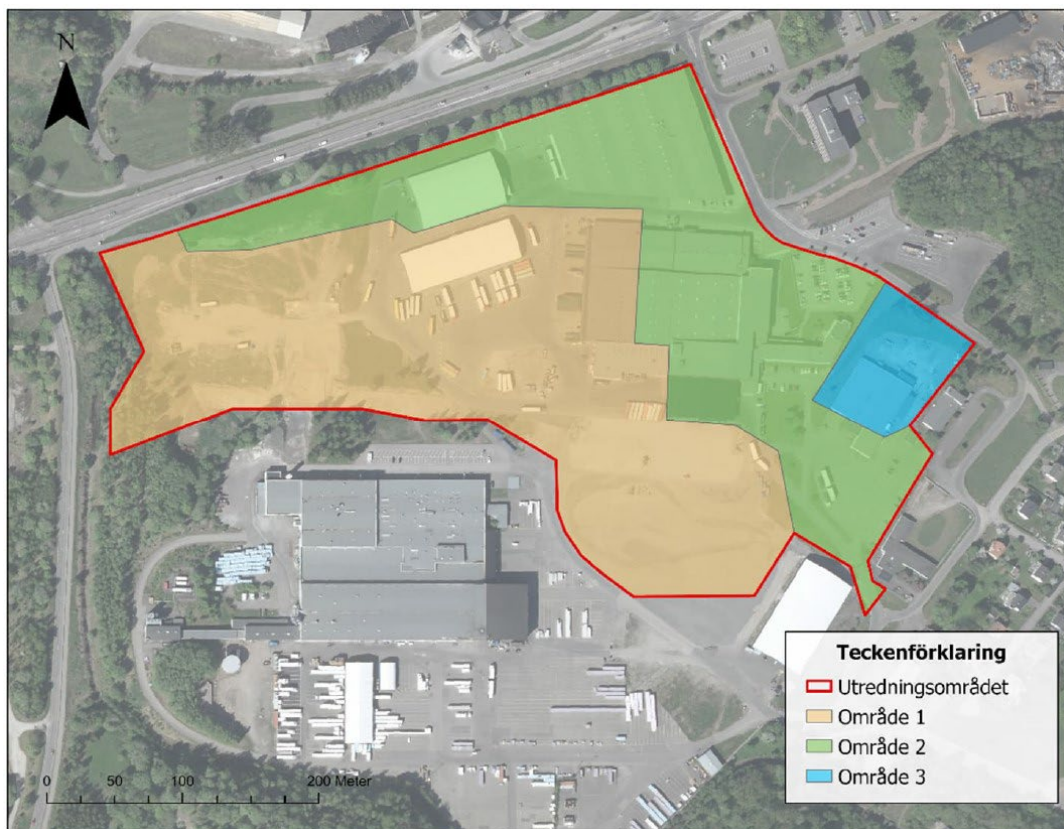
Befintliga dagvattenanläggningar inom planområdet består av två makadammagasin och en kulverterad bäck (2x2 meter) som passerar genom området (figur 2). Makadammagasinen har en sammanlagd fördröjningskapacitet på cirka 1 200 m³, vilket enligt utredningen bedöms vara tillräckligt för att hantera dagvattenflöden från befintlig markanvändning. Kulverten avleder dagvatten utan fördröjning eller rening, men ansluter till en 600 mm dagvattenledning nedströms.

Markanvändningen inom utredningsområdet är uppdelad i tre delavrinningsområden (figur 3), där den befintliga situationen domineras av hårdgjorda ytor med hög avrinningskoefficient (0,8–0,9). Beräkningar visar att dagvattenflödena vid ett 30-årsregn uppgår till cirka 2 940 l/s för hela utredningsområdet. Recipienten Svesån är klassad enligt miljö kvalitetsnormer (MKN) och påverkas i dagsläget av näringsämnen och metaller, främst från urban markanvändning.

Fördröjning och rening ska ske inom området för att skydda recipienten och uppfylla MKN.



Figur 2. Redovisning av befintliga dagvattenanläggningar.



Figur 3. Redovisning av planområdets delavrinningsområden.

Konsekvenser

Den planerade exploateringen inom Stenullen 3 innebär en ökad andel hårdgjorda ytor, vilket medför högre dagvattenflöden jämfört med befintlig situation. Beräkningar visar att flödet vid ett 30-årsregn (inklusive klimatfaktor 1,4) förväntas öka från 2 940 l/s till 4 290 l/s för hela utredningsområdet. Trots

ökningen bedöms de befintliga makadammagasinen ha tillräcklig kapacitet för att fördröja dagvattnet och därmed inte öka belastningen på nedströms ledningsnät eller recipienten.

Föroreningsbelastningen i dagvattnet förväntas öka för vissa ämnen, såsom zink, kadmium och suspenderat material, på grund av den ökade hårdgöringsgraden. Dock bedöms de befintliga dagvattenanläggningarna ge tillräcklig reningseffekt för att recipienten Svesån inte ska påverkas negativt avseende MKN. Inga ytterligare renings- eller fördröjningsåtgärder bedöms därför vara nödvändiga inom planområdet.

För att säkerställa att dagvattnet leds korrekt till befintliga anläggningar kan vissa justeringar av befintliga dagvattenledningar krävas. Ytor ovanför makadammagasinen rekommenderas inte bebyggas för att möjliggöra underhåll och drift. Sammantaget bedöms planförslaget inte försämra förutsättningarna för att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för Svesån.

Riksintressen

Ett riksintresse är ett område vars värden bedöms så stora att de har betydelse för landet som helhet. Vid avvägningar i den fysiska planeringen väger riksintresset tyngre än lokala allmänna intressen. Om ett riksintresse påverkas negativt av en åtgärd/anläggning får åtgärden/anläggningen inte vidtas/uppföras. Om flera riksintressen berörs och inte är förenliga, ska intresset som medför god hushållning ur allmän synpunkt ha företräde. Totalförsvarets riksintressen har alltid företräde.

Förutsättningar

Totalförsvaret

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

Värdefulla ämnen eller material

På andra sidan riksväg 49 finns Våmb's kalkstensfyndighet som är ett riksintresse för värdefulla ämnen eller material.

Kommunikationer

Riksväg 49 är riksintresse för kommunikationer.

Industriell produktion

På andra sidan riksväg 49 råder riksintresse för industriell produktion.

Konsekvenser

Totalförsvaret

Den planerade bebyggelsen förväntas inte att överskrida 45 meter, vilket innebär att MSA-området inte kommer att påverkas. Dessutom bedöms inte planförslaget ha någon inverkan på tåktområdet.

Värdefulla ämnen eller material

Riksintresset bedöms inte påverkas.

Kommunikationer

Riksintresset bedöms inte påverkas.

Industriell produktion

Riksintresset bedöms inte påverkas.

Hushållningsbestämmelser

(enligt 3 kap. miljöbalken)

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser.

Natur

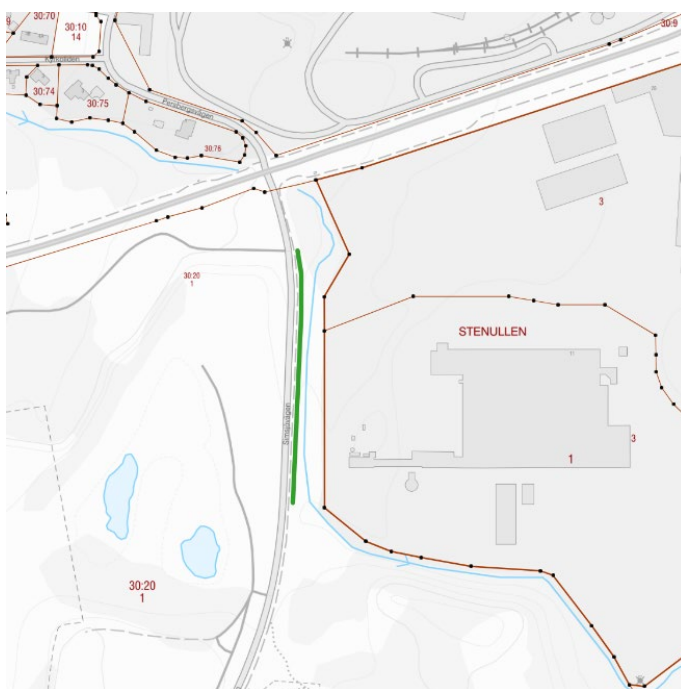
Vid all planering av nya mark- och exploateringsområden är det viktigt att ta hänsyn till skyddade och hotade arter.

Förutsättningar

Planområdet berörs inte av Natura 2000-områden, naturreservat, naturvårdsprogram eller naturmiljöinventeringar. Förekomst av den rödlistade arten grenigt kungsljus har registrerats i Artportalen vid vägkanten till Simsjövägen. Efter platsinventering genomförd 2026-08-18 kunde konstateras att ett 50-tal förekomster av grenigt kungsljus observerades längs med Simsjövägens östra sida enligt figur 4.

Konsekvenser

Planområdet ger inga konsekvenser på Natura 2000-områden, naturreservat, naturvårdsprogram eller naturmiljöinventeringar. Detaljplanen möjliggör en ny infart från Simsjövägen som korsar det stråk där grenigt kungsljus har observerats. Kommunen gör bedömningen att det finns fortsatt goda förutsättningar för arten att fortleva söder och norr om den föreslagna infarten efter planens genomförande.



Miljö kvalitetsnormer

Enligt miljöbalkens femte kapitel är *miljökvalitetsnormer* (MKN) föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller övrig miljö inom ett geografiskt område. Normerna slår vanligtvis fast den lägsta miljökvalitetsnivå 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 miljökvalitetsnormer överskrids. Nedan går det att läsa om gränsvärden och mätningar, någon ytterligare utredning krävs inte.

Förutsättningar

MKN för omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormen 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.

Planområdets påverkan av trafik- samt industri- och verksamhetsbuller beskrivs under rubriken *Utomhusbuller* längre ner i planbeskrivningen.

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_{2,5}) och 10 mikrometer (PM₁₀) i utomhusluft. Därtill finns normer för koncentrationer av ämnena kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/ beräknat värde
NO ₂	40 µg/m ³	9,5 µg/m ³ (beräknat) (2021)
PM _{2,5}	25 µg/m ³	11 µg/m ³ (beräknat) (2014)
PM ₁₀	40 µg/m ³	18 µg/m ³ (beräknat) (2014)

Tabell över gällande gränsvärden på årsbasis för MKN samt aktuella värden för Skövde och planområdet. För samtliga ämnen har årsmedelvärdet beräknats utifrån genomförda mätningar.

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

Relevant för detaljplanen är MKN för kvävedioxid (NO₂) 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.

I Skövde ligger (2022) de uppmätta halterna av kvävedioxider, PM_{2,5} och PM₁₀ tydligt under de gällande kraven för miljökvalitetsnormer.

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.

Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) är bestämmelser om kvalitetskrav på miljön i yt- och grundvatten. För ytvatten finns två övergripande miljökvalitetsnormer. God ekologisk och God kemisk status. Motsvarande övergripande miljökvalitetsnormer för grundvatten är God kvantitativ respektive God kemisk status. 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.

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.

Planområdet omfattar fastigheten Stenullen 3 och delar av Våmb 30:9, 30:15 och 30:20. Dagvattnet från området avleds via kommunalt ledningsnät till recipienten Svesån (WA94765693), som är klassad som en ytvattenförekomst med måttlig ekologisk status och ej god kemisk status enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Den ekologiska statusen påverkas främst av övergödning och vandringshinder för fisk, medan den kemiska statusen inte uppnår god nivå på grund av förhöjda halter av kvicksilver och bromerad difenyleter, föroreningar som härrör från atmosfäriskt nedfall och inte direkt från lokala källor.

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för Svesån innebär att god ekologisk status ska uppnås senast år 2039. Enligt den dagvatten- och skyfallsutredning som tagits fram av Sweco AB (bilaga B) bedöms planområdet bidra till belastningen av näringsämnen (fosfor och kväve) och metaller (t.ex. zink, koppar och kadmium) via dagvatten. Befintliga dagvattenanläggningar, i form av två makadammagasin, bedöms dock ge tillräcklig rening för att inte försämra recipientens möjligheter att uppfylla MKN.

Konsekvenser

MKN för omgivningsbuller

Detaljplanen omfattas inte av miljökvalitetsnormerna för omgivningsbuller.

MKN för utomhusluft

Detaljplanens genomförande bedöms inte ge några negativa konsekvenser då de uppmätta halterna av kvävedioxider (NO₂) och partiklar (PM_{2,5}, PM₁₀) ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer.

MKN för vatten

Planförslaget medför en ökad andel hårdgjorda ytor inom området, vilket leder till högre dagvattenflöden vid både normal nederbörd och skyfall. Framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (bilaga B) visar dock att de befintliga dagvattenanläggningarna (makadammagasin) har tillräcklig kapacitet för fördröjning och rening med planerad markanvändning, vilket innebär att ingen ytterligare påverkan på Svesåns möjligheter att uppnå MKN bedöms ske. Föroreningsbelastningen för näringsämnen (fosfor och kväve) förväntas inte öka, och halterna av metaller minskar tack vare befintliga reningsåtgärder.

Utomhusbuller

Förutsättningar

Inom planområdet finns det flertalet verksamheter som Västra Götalandsregionens ambulansstation, ett sportcenter samt Olssons Logistics. Direkt söder om planområdet finns andra verksamheter som Skövde Karate Kai. Från planområdet till närmsta bostäder är det cirka 75-80 meter med Diabasvägen mellan dessa.

Väg

Planområdet berörs av trafikbuller från väg 49 som angränsar till planområdet i norr.

Järnväg

Planområdet berörs inte av buller från västra stambanan.

Industri- och verksamhetsbuller

Planförslaget möjliggör för etablering av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. I angränsning till planområdet finns idag verksamheter med motsvarande omgivningspåverkan. Närmst belägna bostäder finns i sydöst, vilka befinner sig på ca 60 meters avstånd från fastigheten Stenullen 3.

Konsekvenser

Väg

Planområdet bedöms inte påverkas negativt av trafikbuller från väg 49.

Järnväg

Planområdet påverkas inte av buller från västra stambanan.

Industri- och verksamhetsbuller

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra ökade bullernivåer för befintliga bostäder i planområdets närområde då detaljplanen inte möjliggör för verksamheter med betydande omgivningspåverkan.

Risk för olyckor, farligt gods

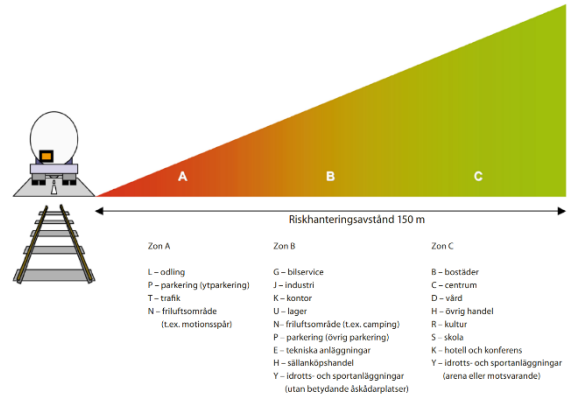
MSB är transportmyndighet för transport av farligt gods på väg och järnväg. MSB utfärdar föreskrifter och ansvarar för att utveckla lagstiftningen. Länsstyrelsen får besluta om lokala trafikföreskrifter för transport av farligt gods på väg, det vill säga vilka vägar som är tillåtna eller förbjudna för dessa transporter.

Länsstyrelsen har tagit fram en riskpolicy (2006) för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Detta för att underlätta detaljplaneprocessens hantering av risker med farligt godstransporter och ge vägledning i hur markanvändning, avstånd och riskhantering bör beaktas i samband med planprocessen. Riskpolicyn innebär att en riskhanteringsprocess ska beaktas när detaljplaner tas fram för områden inom 150 meters avstånd från en led för farligt

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

Fastigheten Stenullen 3 är belägen i direkt anslutning till Riksväg 49, som är klassad som en primär transportled för farligt gods enligt Trafikverket. Planområdet omfattas av Länsstyrelsens riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods då en del av planområdet ligger inom riskhanteringsavståndet på 150 meter, med ett minsta avstånd på cirka 30 meter från vägkant till närmaste planerade byggnad (ambulansstationen).

För att bedöma riskbilden har en riskutredning genomförts av konsultföretaget Deap AB (2025-06-16). Utredningen utgår från kvantitativa riskanalysmetoder och beräkningar av individrisk och samhällsrisk, i enlighet med Det Norske Veritas (DNV) riskkriterier. Analysen omfattar scenarier med utsläpp av brandfarliga vätskor, gaser, giftiga ämnen, frätande ämnen, oxiderande ämnen och explosiva ämnen. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga E).



Zonindelning för riskpolicyns riskhanteringsavstånd. Zonerna representerar möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods – väg och järnväg. Zonerna har inga fasta gränser, utan riskbilden för det aktuella planområdet är avgörande för markanvändningens placering. En och samma markanvändning kan därigenom tillhöra olika zoner.

Källa: Riskhantering i detaljplaneprocessen, Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods, Länsstyrelsen 2006.

Förutsättningar

Riksväg 49 har en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på cirka 11 500 fordon, varav drygt 680 är lastbilar (2022). Andelen lastbilar som transporterar farligt gods uppskattas till cirka 1 promille av det totala antalet lastbilar, vilket innebär att det dagligen passerar ett fåtal transporter med farligt gods på vägsträckan.

Inom planområdet finns idag flera verksamheter, däribland en ambulansstation, en idrottsanläggning och två industrier. Den maximala persontätheten inom området uppskattas till cirka 560 personer vid ett givet tillfälle, varav majoriteten vistas inomhus. De planerade industribyggnaderna beräknas ha en persontäthet på högst 50 personer per byggnad.

Väderförhållandena i området har stor betydelse för spridningen av farliga ämnen vid en eventuell olycka. De vanligaste vindriktningarna är väst och sydväst, men vid olycksscenarier är nordvästlig, västlig och nordlig vind mest kritiska för spridning mot planområdet. Vid beräkningarna har stabilitetsklass E och F använts, vilket motsvarar stabila atmosfäriska förhållanden med låg vindstyrka (2–6 m/s). Dessa förhållanden ger de mest konservativa beräkningarna och därmed störst säkerhetsmarginal.

Konsekvenser

Riskutredningen visar att både individrisken och samhällsrisk initialt hamnar inom ALARP-området (As Low As Reasonably Practicable), vilket innebär att risken är tolerabel under förutsättning att rimliga riskreducerande åtgärder vidtas. De scenarier som bedöms utgöra störst risk är utsläpp av brandfarliga gaser och giftiga ämnen.

För att säkerställa att riskerna hålls inom acceptabla nivåer föreslår riskutredningen följande åtgärder, vilka ska säkerställas i detaljplanen för att möjliggöra en lämplig markanvändning enligt 2 kap. 5 § och 6 § plan- och bygglagen (PBL):

- Ventilationssystem: Friskluftsintag i de planerade nybyggnaderna ska placeras så att de är riktade bort från farligt gods-leden. Mekanisk ventilation ska kunna stängas av manuellt från lättåtkomlig plats. Befintliga byggnader är redan utrustade med FTX-aggregat som kan stängas av manuellt.
- Fasadmaterial: Fasader ska utföras av obrännbara material för att minska risken för brandspridning. Befintliga byggnader är redan utförda med obrännbara fasader.

För att säkerställa de åtgärder som föreslås i riskutredningen har tre planbestämmelser införts på plankartan. Dessa tre planbestämmelser fördjupas under *Motiv till detaljplanens reglering*.

- *b₁ - Friskluftsintag ska placeras så att de är riktade bort från farligt gods-leden.*
- *b₂ - Ventilationen ska utföras med en manuell styrfunktion för nödstängning som stänger av all ventilation till och inom byggnaden.*
- *b₃ - Fasader ska utföras av obrännbara material. Aktuell åtgärd är redan utförd i befintliga byggnader.*

Egenskapsområdena inom planområdets sydöstra del har inte reglerats med ovanstående bestämmelser då avståndet till farligt godsleden överstiger 150 meter med god marginal.

Efter att dessa åtgärder vidtagits bedöms både individrisken och samhällsrisken vara inom acceptabla nivåer. Individrisken för personer inomhus hamnar då under den undre gränsen för ALARP-området, medan samhällsrisken kvarstår inom ALARP-området men på en acceptabel nivå. Industriverksamheter är generellt mindre känsliga för risker från farligt gods än exempelvis bostäder eller samhällsviktiga funktioner, vilket gör lokaliseringen lämplig ur ett riskperspektiv.

Risk för översvämning

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. Enligt SMHI väntas årsmedelnederbörden i Skövde öka med upp till 30% till 2100. Skövde kommun har karterat skyfall med en återkomsttid för 100-, 400- och 1000-årsregn samt analyserat flödesvägar och flödesvolym. Karteringen visar de maximala vattendjupen under ett översvämningsförlopp. I händelse av skyfall ska en genomtänkt höjdsättning styra dagvattnet i lämplig riktning till utvalda platser.

Ny bebyggelse, som inte är särskilt utpekad som samhällsviktig, ska planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn.

ÖP 2040 anger som planeringsprincip att långsiktiga åtgärder ska kunna hantera en framtid motsvarande FN:s klimatpanels klimatscenario 8.5. Detta innebär vanligtvis att beräkningar för skyfallsberäkningar ska utgå ifrån en klimatfaktor 1,4.

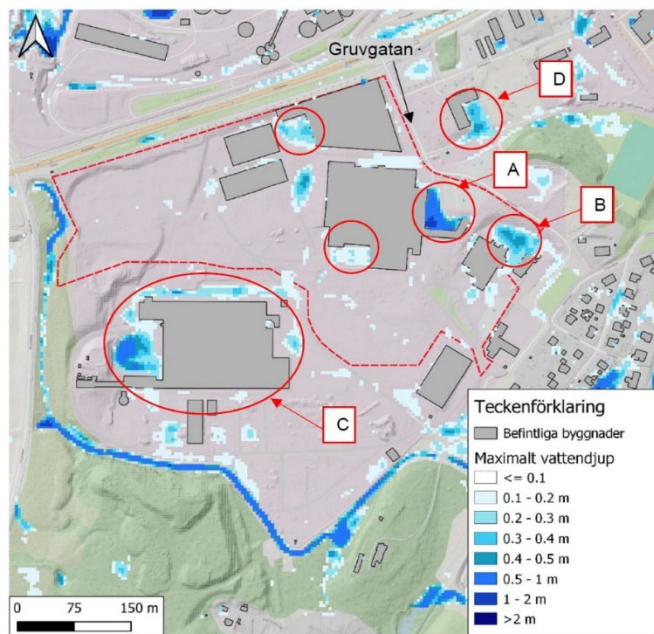
I arbetet med denna detaljplan har en dagvatten- och skyfallsutredning upprättats av Sweco AB (2026-06-17). Nedan redovisas en sammanfattning av de översvämningsrelaterade frågorna. Utredningen bifogas i sin helhet (Bilaga B). Syftet med utredningen är att säkerställa att föreslagen markanvändning uppfyller gällande krav avseende hälsa, miljö och säkerhet samt att marken är lämplig för verksamhetsändamål med en ändamålsenlig skyfallshantering. För en fullständig redovisning av förutsättningar och bedömningar hänvisas till utredningen.

Förutsättningar

Området är i dag till stor del hårdgjort (asfalt, parkeringar och byggnader) och karaktäriseras av en relativt flack topografi med höjder mellan +159 och +166 m.ö.h. Den lägsta punkten ligger i sydost.

En dynamisk skyfallsmodell (Scalgo DynamicFlood) har använts för att analysera översvämningsrisker vid ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor 1,4 (vilket motsvarar en 40-procentig ökning av nederbörden fram till år 2100). I befintligt läge identifieras översvämningsrisker för flera byggnader inom och i anslutning till planområdet, främst på grund av ytavrinning från intilliggande vägar och lågpunkter. Särskilt utsatta är en befintlig entré i norr (markerad "A") samt byggnader söder och öster om området (se figur 5).

Inom planområdet finns en kulverterad bäck (2×2 meter) som avleder dagvatten och läckande bergsvatten, men som saknar fördröjnings- eller reningsfunktion. Befintliga dagvattenanläggningar, såsom två makadammagasin, bedöms dock vara tillräckliga för dagvattenhantering vid normala flöden (se figur 2). Vid skyfall är ytlig avledning och höjdsättning avgörande för att hantera överskottsvatten.



Figur 5. Illustration över ytor med potentiell översvämningsrisk enligt nuvarande markanvändning.

Konsekvenser

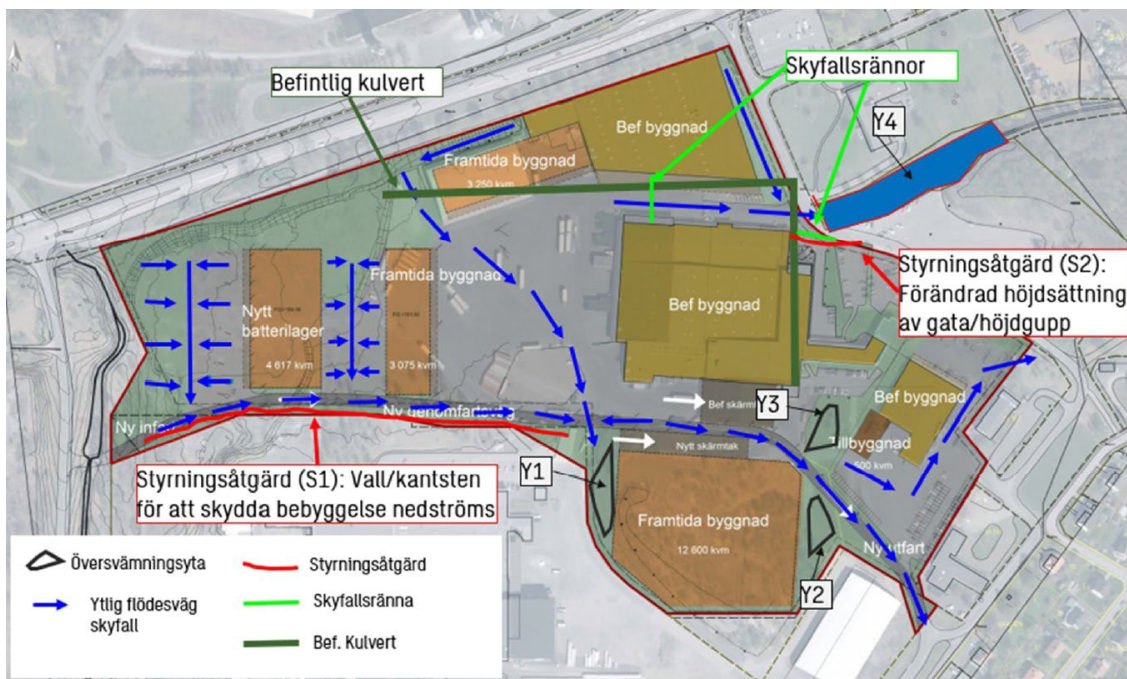
Planförslaget, som innebär ökad hårdgöringsgrad och utökad byggnadsvolym, medför en ökad risk för översvämnning vid skyfall om inte skyddsåtgärder vidtas. Skyfallsmodelleringen visar att nya byggnader riskerar att översvämmas om inte genomtänkt höjdsättning och styrning av vattenflöden säkerställs. Särskilt utsatta är byggnader i områdets västra och södra delar, där skyfallsstråk naturligt avrinner mot fasader och lågpunkter.

För att skydda ny och befintlig bebyggelse krävs åtgärder inom tre huvudområden:

- Höjdsättning: Byggnader bör placeras högre än omgivande mark för att möjliggöra ytlig avrinning. Mark närmast fasader rekommenderas ha en lutning på 1:20 (5 %) för att förhindra vattenskador.
- Styrning av flöden: En ny genomfartsväg inom området föreslås utformas som en skyfallsled för att avleda vatten bort från bebyggelsen på fastigheten Stenullen 1, till dedikerade översvämningsytor. Även i östra delen av planområdet föreslås en styrningsåtgärd för att säkerställa att vatten inte leds till lågpunkten i område A (se figur 6). Styrningsåtgärderna säkerställs i plankartan med två egenskapsbestämmelser:
 - *m₂ - Styrningsåtgärd i form av vall, kantsten eller motsvarande ska uppföras för att leda ytvatten vid skyfall.*
 - *Minsta lutning är 1:200 (pilen pekar uppåt)*
- Fördröjningsytor: Minst 700 m³ fördröjningsvolym måste säkerställas inom planområdet för att kompensera för den ökade avrinningen. Exempel på lämpliga platser för översvämningsytor är markerade i figur 6 nedan med Y1-Y3, men deras placering och utformning kan anpassas

efter byggnadernas slutliga läge. Detta säkerställs i plankartan med två egenskapsbestämmelser:

- m_1 - Inom egenskapsområden med beteckningen m_1 ska anläggningar för skyfallshantering anordnas med en sammanlagd fördröjningsvolym om minst 700 m³.
- a_1 - Startbesked får inte ges för byggnation förrän anläggningar för skyfallshantering har anlagts med en fördröjningsvolym om minst 700m³.



Figur 6. Illustration över hur skyfallsvatten kan ledas till avsedda översvämningssytor i sydöstra delen av planområdet.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet omfattas av Kulturmiljöprogrammet 2011, men det finns inga utpekade objekt inom planområdet.

Fornlämningar

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

Konsekvenser

Det blir ingen påverkan på kulturhistoriskt värdefulla områden eller på någon dokumenterad fornlämning.

Fysisk miljö

Förutsättningar

Bebyggelse och stadsbild

Bebyggelsen består av större industri- och logistikbyggnader med platta tak, stora lastområden och parkeringsytor. Området är anpassat för transport och lagerverksamhet, med flera lastbryggor och uppställningsplatser för lastbilar och containrar. Det finns också en sportanläggning.

Stadsbilden är att helhetsintrycket är ett verksamhetsområde med fokus på logistik och industri.

Vegetation och topografi

Planområdet innefattar mindre grönytor och marken sluttar huvudsakligen mot sydost. Längs med väg 49, på södra sidan, finns en trädallé som

Vägar och förbindelser

Anslutningen till fastigheten Stenullen 3 med motortrafik sker från Skaravägen (norr) och Falköpingsvägen (söder) via angöringsgatorna Gruvgatan och Diabasvägen. Fastigheten har således goda anslutningsmöjligheter till den statliga väg 49, som både Skaravägen och Falköpingsvägen utgör en del av.

Planområdet har goda anslutningsmöjligheter till huvudcykelvägnätet i form av det gula och gröna cykelstråket som går längs Skaravägen och Falköpingsvägen. Däremot saknas anslutande cykelvägar, t.ex. på Diabasvägen och Gruvgatan.

Överlag omgärdas fastigheten av transportintensiva vägar vilket präglar upplevelsen av den fysiska miljön.



Konsekvenser

Bebyggelse och stadsbild

Konsekvenser av planförslaget är att planlägga befintlig markanvändning som finns i området samt möjliggöra bebyggelse med motsvarande karaktär.

Vidare ges inga utformningskrav på bebyggelse.

Vegetation och topografi

Planförslaget möjliggör att vissa grönytor kan hårdgöras eller bebyggas. Trädallén och de övriga gröna inslagen som bidrar till helhetsintrycket från förbipasserande på väg 49 säkerställs med användningen PARK i detaljplanen.

Tillgänglighet

Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem.

Vägar och förbindelser

En infart föreslås mot Simsjövägen för att möjliggöra för ett bättre trafikflöde för verksamheterna på Stenullen 3. Förslaget är att en infart ska vara vid Simsjövägen och en in- och utfart vid Gruvgatan. Detta för att få ett bra trafikflöde på lastbilarna och lättare kunna göra en vänstersväng mot Skara.

Lokalklimat

Förutsättningar

Planområdet består för närvarande till stor del av grönyta och träd på västra sidan av fastigheten.

Konsekvenser

Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens konstruktion och utförande och bevakas i bygglovsprocessen. Fastigheten kommer anpassas efter verksamheten.

Sociala frågor

Förutsättningar

Planområdet är för närvarande ett område för olika verksamheter, både små och stora. I nordöst om planområdet finns tre flerbostadshus, och några hundra meter söder om området ligger ett mindre bostadsområde. Inom planområdet finns Västra Götalandsregionens ambulansstation och ett sportcenter. I direkt öster om planområdet finns det en detaljplan som medger en etablering av Kriminalvården.

Konsekvenser

I området finns olika målpunkter under dagen, vilket ökar tryggheten genom att det finns människor som rör sig vid olika tidpunkter på dygnet.

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

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Vatten- och avlopp

I Gruvgatan och Bruksgatan finns både vattenledning och dagvattenledning. Spillvattenledning finns i Gruvgatan. Den befintliga bebyggelsen är redan ansluten till det kommunala nätet.

Bebyggelsen är och ska fortsätta vara ansluten till det kommunala ledningsnätet. Det finns idag fyra brandposter i anslutning till kvarteret.

El

Planområdet är redan anslutet till Skövde Energi AB:s elnät.

IT-infrastruktur

Planområdet är redan anslutet till Skövde stadsnät. Fiberledningar ligger idag i Bruksgatan.

Uppvärmning

Stenullen 3 är idag anslutna till fjärrvärmenätet

Materialåtervinning och avfallshantering

Det finns idag en fungerande avfallshantering inom området.

Konsekvenser

Vatten- och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.

El

Området är anslutet till befintliga el- och teleledningar.

IT-infrastruktur

Planområdet är anslutet till Skövde stadsnät.

Uppvärmning

Planområdet är anslutet till Skövde Energi AB:s fjärrvärmenät.

Materialåtervinning och avfallshantering

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Utrymmen för hämtning av avfall ska utformas i samarbete med Avfall och Återvinning Skaraborg (A&ÅS).

Trafik

I arbetet med denna detaljplan har en trafikutredning upprättats av COWI AB (2025-12-05). Nedan redovisas en sammanfattning av utredningen. Utredningen bifogas i sin helhet (Bilaga F).

Förutsättningar

Enligt en av planeringsprinciperna i översiktsplanen ska planeringen av verksamheter överensstämja med målsättningen att nya verksamhetsområden knyts till det befintliga gång- och cykelvägnätet. Samtidigt syftar planförslaget till att långsiktigt säkerställa en väl fungerande trafikinfrastruktur i Skövde centralort samt god framkomlighet på väg 49.

Gång- och cykeltrafik

Det finns två gång- och cykelstråk i nära anslutning till planområdet. Det gula stråket, som går längs väg 49 (Skaravägen) och Simsjövägen, samt det gröna stråket som går längs väg 49 (Falköpingsvägen).

Kollektivtrafik

Planområdet har tillgång till kollektivtrafik längs väg 49 (Skaravägen). Det finns två busshållplatser i anslutning till planområdet: hpl Våmb och hpl Gruvgatan. Båda hållplatserna är utformade som fickhållplatser. Hållplatserna nyttjas av busslinje 200 som trafikerar sträckan Skövde – Skara – Lidköping.

Motortrafik

Planområdet nås lättast via väg 49 (Skaravägen) i norr, men det finns även en anslutningsväg söderifrån från väg 49 (Falköpingsvägen) via Diabasvägen. Väg 49 tillhör det statliga vägnätet, medan övriga gator är kommunala eller enskilda vägar.

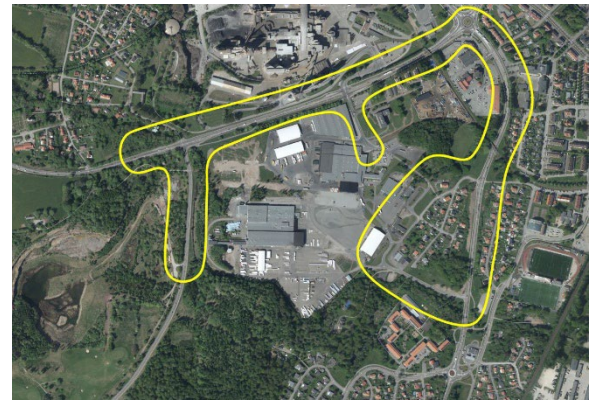
Väg 49 (Skaravägen):

Skaravägen utgör en central länk mellan E20 och Skövde, och passerar förbi planområdet med en skyltad hastighet på 60 km/h. Vägen har ett genomgående körfält i vardera riktning och breddas med separata svängfält i korsningarna. Inom utredningsområdet ansluter flera viktiga gator från Skaravägen: Simsjövägen, Persbergsvägen, Våmbsvägen, Gruvgatan och Cementvägen, där Gruvgatan utgör in- och utfart till planområdet norrifrån.

Årsdygnstrafiken längs Skaravägen, på sträckan mellan Simsjövägen/Persborgsvägen och Gruvgatan/Cementvägen som passerar intill planområdet, är ca 11 500 fordon/dygn (2022). Andelen tung trafik är ca 6 %. Under maxtimmarna uppgår trafikflödena på denna vägsektion till ca 390-860 fordon/timme, med en tydlig riktning mot Skövde under morgonens maxtimme (630 fordon/timme) och från Skövde under eftermiddagens maxtimme (860 fordon/timme). Trafikflödet är högre under eftermiddagens maxtimme än under morgonens maxtimme i båda riktningarna.

Väg 49 (Falköpingsvägen):

Falköpingsvägen är inte lika trafikerad som Skaravägen och är t.ex. inte utformad med separata svängfält i korsningar likt Skaravägen. Från Falköpingsvägen



Figur 7. Illustrerad avgränsning av utredningsområdet för upprättad trafikutredning.

ansluter bl.a. Diabasvägen som utgör huvudsaklig in- och utfartsväg till planområdet söderifrån. I anslutning till denna korsning har Falköpingsvägen en skyltad hastighet på 60 km/h.

Årsdygnstrafiken längs Falköpingsvägen på sträckan som passerar korsningen till Gruvgatan är ca 9000 fordon/dygn (2022). Andelen tunga fordon är ca 6 %. Under maxtimmarna uppgår trafikflödena på denna vägsektion till ca 210 - 470 fordon/timme, med en tydlig riktning norrut under morgonen (340 fordon/timme). På eftermiddagen är trafikfördelningen mer utjämnad mellan de två riktningarna men med starkast flöde söderut (470 fordon/timme). Trafikflödet är högre under eftermiddagens maxtimme än under morgonens maxtimme i båda riktningarna.

Övriga gator:

Längs Simsjövägen uppmättes ett trafikflöde på 2 600 fordon/dygn, medan Gruvgatan och Diabasvägen har trafikflöden på cirka 400-420 fordon/dygn. Carlsrovägen har ett lägre trafikflöde på cirka 90 fordon/dygn.

In- och utfartstrafik till fastigheten Stenullen 3 från Skaravägen sker idag via Gruvgatan. Som en del i utvecklingen av den interna logistiken på fastigheten önskas en kompletterande koppling från Skaravägen via Simsjövägen.

Parkering

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 ² 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 ² BTA)	18	13
Industri (cpl/1000 m ² BTA)	6	4

Konsekvenser

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget medför ingen förändring av gång- och cykelvägnätet.

Kollektivtrafik

Det har under planarbetet framkommit önskemål om att möjliggöra omlokalisering av busshållplats Gruvgatan i östgående riktning till ett nytt läge

väster om korsningen Skaravägen – Gruvgatan/Cementvägen. Markytan längs med Skaravägen har planlagts som väg i syfte att möjliggöra för busshållplats väster om korsningen om det skulle bli aktuellt. I övrigt bedöms inte kollektivtrafiken påverkas av planförslaget.

Parkering

Verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken. Tillräcklig yta för att tillskapa parkering som följer kommunens parkeringsriktlinjer bedöms finnas inom kvartersmarken.

Motortrafik

Planerad utveckling av verksamhetsområdet Karlsro bedöms medföra en ökning av trafiken till och från området med cirka 280 fordon/dygn, motsvarande en ökning på 25 % jämfört med befintliga flöden längs Gruvgatan, Diabasvägen och Carlsrovägen. Till och från Cementas verksamhetsområde beräknas trafikflödet öka med cirka 100 fordon/dygn. Generell trafikökning tillkommer med 19 % för personbilar och 29 % för lastbilar fram till år 2045.

För att möta den ökade trafikallstringen föreslår utredningen flera möjliga åtgärder som kan genomföras:

- En ny infart till fastigheten Stenullen 3 via Simsjövägen för att underlätta logistiken inom fastigheten och omfördela tung trafik.
- Ombyggnad av korsningarna Skaravägen - Simsjövägen/Persbergsvägen och Skaravägen - Gruvgatan/Cementvägen till cirkulationsplatser för att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten.
- Ny koppling mellan Gruvgatan och Carlsrovägen för att fördela trafiken till och från verksamhetsområdet via fler anslutningar.
- Utbyggnad av korsningen Falköpingsvägen - Diabasvägen med ett vänstersvängfält för att öka framkomligheten norrut längs Falköpingsvägen.

I samband med detta planarbete bedöms inte större åtgärder på väg 49 vara aktuella men detaljplanen förhindrar heller inte eventuellt genomförande av föreslagna åtgärder i framtiden.

Detaljplanen föreslår och möjliggör för en ny infart till fastigheten Stenullen 3 från Skaravägen via Simsjövägen för att underlätta logistiken för tunga fordon (figur 8). Detaljplanen föreslår dock att endast infart ska vara tillåten. Att behålla utfarten från verksamhetsområdet från Gruvgatan innebär fördelar genom att acceleration för de tunga fordonen som svänger ut i korsningen sker längs en sträcka av Skaravägen med lägre hastighet på den genomgående trafiken än i höjd med Simsjövägen. Därtill är lutningen längs Skaravägen lägre i anslutning till Gruvgatan vilket underlättar accelerationen för de tunga fordonen samt att tätortskänslan är högre i höjd med korsningen Skaravägen - Gruvgatan/Cementvägen än vid korsningen Skaravägen - Simsjövägen/Persbergsvägen varpå övrig trafik har högre förväntan på förekomst av svängande fordon från anslutande gator.



Figur 8. Illustration över förslag på ny infart från Simsjövägen.

Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser

<i>Fastighet</i>	<i>Konsekvenser</i>
Stenullen 3	Användningen går från oplanerat till kvartersmark, industri, verksamheter, kontor och besöksanläggning Befintliga bebyggelser och verksamheter blir planenliga. Fastigheten får en byggrätt på cirka 34 000 kvadratmeter. Nya fastigheter kan bildas inom dessa markanvändningsområden. Ledningsrätt och servitut kan bildas för ledningar inom markanvändningen u.
Våmb 30:20	Delar av fastigheten planläggs. Användningen går från oplanerat till planlagt. En ny infart föreslås från Simsjövägen, och delar av fastigheten föreslås bli kvartersmark. Övriga delar föreslås vara allmän plats. Delarna som föreslås för kvartersmark bör regleras in i Stenullen 3.
Våmb 30:15	Delar av fastigheten planläggs som allmän plats. Detta gäller de delar som omfattar Gruvgatan
Våmb 30:9	Delar av fastigheten planläggs. Användningen går från oplanerat till allmän plats, park och väg. Ytan kommer inte förändras, utan det detaljplanen säkerställa befintlig användning.
Skövde 4:368	Delar av fastigheten planläggs. Delarna av fastigheten får från kvartersmark, järnvägsändamål till kvartersmark och allmän plats.

Medverkande

Tjänstepersoner

Sektor samhällsbyggnad

Plan: Patrik Igelström, Joakim Andén

Bygglöv: Claes Clausen, Liss-Kristin Jacobsson

Gata och natur: Aron Sandling, Peter Svensson, Josefin Vidlund

Kart och mät: Anna-Lena Nilsson

Mark och exploatering: Mario Figueredo

Sektor service

VA: Mikael Iregren, Martin Johansson

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson

Patrik Igelström

Joakim Andén

Planchef

Planarkitekt

Planarkitekt

