

**Undersökning av betydande
miljöpåverkan för ändring av
detaljplan för fastigheterna Holmen
2 och 3 i Davidshall i Malmö**

Inledning

Bakgrund och syfte

När en ny detaljplan tas fram, eller en befintlig detaljplan ändras, ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Därför ska förslag till detaljplaner, eller ändringar i befintliga detaljplaner, genomgå en undersökning av betydande miljöpåverkan enligt 5 kapitlet 11 § stycke a plan- och bygglagen och 6 kapitlet 1 § miljöbalken. Även för detaljplaner som antas medföra en betydande miljöpåverkan ska undersökningen göras.

Undersökning av betydande miljöpåverkan syftar till att, i inledningen av planprocessen, bedöma och dokumentera planens troliga miljöpåverkan. Undersökningen används också för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas och hanteras vidare, även om planens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Undersökningen kan även utgöra underlag för avgränsning av miljöaspekter i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning.

Process för undersökningen

En undersökning av betydande miljöpåverkan består av tre moment, nämligen identifiering av omständigheter, undersökningssamråd och särskilt beslut.

I Malmö genomförs undersökning av betydande miljöpåverkan i samband med att framtagande av samrådshandlingar påbörjas. Samråd med Länsstyrelsen och eventuella andra parter sker innan detaljplanesamrådet och stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om betydande miljöpåverkan samtidigt som beslut om att sända detaljplanen på samråd.

För aktuell ändring av detaljplan genomförs undersökning av betydande miljöpåverkan efter detaljplanesamrådet. Ett separat beslut om betydande miljöpåverkan tas i stadsbyggnadsnämnden, innan beslut om granskning.

Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att övervägandena i undersökning behöver omvärderas under planprocessens gång.

I detta dokument görs undersökningen av betydande miljöpåverkan med hjälp av checklistor. Kapitel 2 handlar om särskilda fall som utgör undantag från undersökning eller som alltid medför betydande miljöpåverkan. Kapitel 3 utgörs av en checklista som hanterar de faktorer som anges i 5 § MBF. Kapitel 4 utgörs av en sammanvägd bedömning av miljöpåverkan och en redogörelse av länsstyrelsens bedömning efter samråd.

Detaljplanens omfattning och syfte

Avsikten med ändringen av detaljplan

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att inreda bostadslägenheter på vindsvåningen i befintligt bostadshus. Planändringen syftar vidare till att säkerställa att befintlig bebyggelse blir planenlig.

Läge och areal

Planändringen berör fastigheterna Holmen 2 och 3 som tillsammans omfattar cirka 1 450 kvadratmeter. Fastigheterna utgör den sydvästra delen av kvarteret Holmen i Davidshall. Kvarteret gränsar till Östra Rönneholmsvägen i söder och Rönngatan i väster.



Figur 1. Området som är aktuellt för planändring är markerat med röd linje. Fastighetsgränsen mellan Holmen 2 och Holmen 3 är markerad med vit linje.

Översiktsplan

Berört område utpekats i översiktsplanen som befintlig blandad stadsbebyggelse. De platsspecifika riktlinjerna för Davidshall, Lugnet och Rörsjöstaden, som området omfattas av, anger att möjligheten att inreda vindar för bostadsändamål ska tas tillvara.

Kvarteret Holmen ingår i ett av översiktsplanen utpekat uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer. I samband med detaljplanering ska särskild uppmärksamhet ägnas åt kulturhistoriska värden, så att värdena så långt som möjligt kan bibehållas och förändringar kan bidra positivt till kulturmiljön. Hänsyn ska tas till såväl helhet som till de enskilda byggnadernas kulturhistoriska värden.

Gällande detaljplan

Området omfattas av detaljplan PL 1294 och ÄDp 4636.

PL 1294 medger bostäder samt i vissa fall handel inom berört område. Byggnader får vara högst 19,5 meter och inrymma fem våningar. Vindsinredning är inte tillåten. Innergården och förgårdsmark omfattas av mark som inte får bebyggas.

ÄDp 4636 innefattar ett tillägg till PL 1294 som innebär att mark ska vara tillgänglig för järnvägstunnel. Lägsta nivå i meter över stadens nollplan för ingrepp i undergrunden är -1,5 meter.

Planändringen omfattar endast PL 1294.

Nuvarande markanvändning

Fastigheterna Holmen 2 och 3 utgör ett bostadskvarter med flerbostadshus i fem våningar. Bebyggelsen är uppförd kring en gemensam innergård.

Föreslagen markanvändning och lokalisering

Planändringen gör det möjligt att inreda vinden i befintligt bostadshus. Planändringen innebär även att befintlig bebyggelse blir planenlig. Vidare tillförs rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser för att möjliggöra utveckling utan att befintlig huvudbyggnads kulturhistoriska värde påverkas negativt.

Särskilda fall

I miljöbedömningsförordningen anges vissa undantag och särskilda bestämmelser som hanteras i detta kapitel.

Undantag från undersökning

I miljöbalken finns det ett antal undantag från när en plan behöver genomgå en undersökning.

Berörs planen av något av följande	Ja	Nej	Kommentar
Syftar planen endast till att tjäna totalförsvaret?		X	
Syftar planen endast till att tjäna räddningstjänsten?		X	
Berör planen endast finansiella eller budgetära frågor?		X	
Har regeringen meddelat särskilda föreskrifter som berör planen som innebär att den inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan?		X	

Alltid betydande miljöpåverkan

En detaljplan ska alltid antas medföra betydande miljöpåverkan om genomförandet av planen kan påverka skyddsområden för vilda fåglar, djur eller växter eller om planen medger vissa tillståndspliktiga verksamheter. Trots detta ska en undersökning alltid genomföras för detaljplaner, enligt plan- och bygglagen.

Berörs planområdet av något av följande	Ja	Nej	Kommentar
Ligger planområdet i eller i närheten av ett Natura 2000-område, Fågeldirektivet?		X	
Ligger planområdet i eller i närheten av ett Natura 2000-område, Art- och habitatdirektivet?		X	
Anger planen förutsättningar för att bedriva sådana verksamheter eller vidta sådana åtgärder som anges i 6 § miljöbedömningsförordningen?		X	

Checklista för undersökning

Nedan redovisas kommunens bedömning av betydande miljöpåverkan genom en beskrivning av planen, platsen och en bedömning av den miljöpåverkan som ett genomförande av planen kan innebära. Utgångspunkten är bedömningskriterierna i 5 §

Miljöbedömningsförordningen. Bedömningarna är preliminära och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att de behöver omvärderas.

Platsens förutsättningar

I denna tabell besvaras frågorna utifrån platsens förutsättningar, det vill säga en nulägesanalys.

Berörs planområdet av något av följande?	Ja	Nej	Kommentar
Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken?		X	
Riksintressen?	X		Riksintresse för kommunikationer, järnväg avseende Öresundsbanan. Riksintresse för kulturmiljövård, M 114 Malmö.

Skyddade områden enligt 7-8 kapitlen miljöbalken?		X	
Byggnadsminne eller fornminne?		X	Enligt upprättat antikvariskt utlåtande är byggnaden att betrakta som särskilt värdefull bebyggelse i enlighet med PBL 8 kapitlet 13 §.
Störningar?	X		Vägrafikbuller från Östra Rönneholmsvägen.
Geotekniska svårigheter?		X	
Markföroreningar?		X	
Föroreningar i byggnader?		X	

Skyddsavstånd?	X		<p>Område för planändring ingår i en skyddszon för Citytunneln där inga åtgärder får göras eller nybyggnad ovan mark får uppföras.</p> <p>Planändringen innebär att befintlig bebyggelse blir planenlig.</p>
Andra miljöeffekter än ovannämnda?		X	
Överskrids miljö kvalitetsnormer för luft, omgivningsbuller eller vatten i området idag?		X	

Planens innehåll

Här hanteras frågor om hur planens innehåll kan ha betydelse för om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Fråga	Ja	Nej	Kommentar

Medger planen verksamheter som kräver en miljökonsekvensbeskrivning?		X	
<p>Omfattar detaljplanen någon av följande verksamheter eller åtgärder?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industriområde • Köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt (planområde som omfattar mer än ett kvarter) • Skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande bebyggelse • Hamn för fritidsbåtar • Hotellkomplex, fritidsby utanför sammanhållen bebyggelse • Campingplats, en nöjespark eller en djurpark • Nöjes- eller djurpark • Spårväg eller tunnelbana 		X	

Har en miljökonsekvensbeskrivning redan upprättats för någon verksamhet inom planområdet?		X	
Har översiktsplanens miljökonsekvensbeskrivning redan behandlat de aspekter som bedöms aktuella för betydande miljöpåverkan inom planområdet?	X		
Strider planen mot översiktsplanen?		X	
Påverkar planen genomförandet av andra planer eller program?		X	

Planens konsekvenser

I denna tabell besvaras frågorna utifrån planens påverkan på planområdet och dess omgivning, det vill säga en enkel konsekvensanalys över planförslagets möjliga effekter utifrån ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv.

Planens ekonomiska konsekvenser

Finns det risk att ett genomförande av planen medför någon av följande ekonomiska konsekvenser.	Ja	Nej	Kommentar
Tillkommer behov av följdinvesteringar till följd av planförslaget?		X	
Tillkommer krav på ändringar av omgivande pågående markanvändning?		X	
Kan ett genomförande av planen medföra så negativa effekter att förebyggande åtgärder eller kompensationsåtgärder behöver vidtas?		X	

Planens miljömässiga konsekvenser

Finns det risk att ett genomförande av detaljplanen medför negativ inverkan på	Ja	Nej	Kommentar
--	----	-----	-----------

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten, inklusive grundvatten och/eller omgivningsbuller?		X	
Geoteknik, t ex markens stabilitet?		X	Planändringen berör byggnadens vindsvåning och befintlig bebyggelse på bostadsgården.
Lokalt klimat?		X	
Växt- eller djurliv?		X	
Landskapsbild eller kulturlandskap?		X	
Bebyggelse och kulturmiljö?		X	Rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser föreslås för att säkerställa att stadsbilden inte påverkas negativt eller att byggnadens värde äventyras i enlighet med förvanskingsförbudet och varsamhetskravet i PBL 8 kapitlet 13 och 17 §.

Möjligheten att lokalt omhänderta dagvatten?		X	
Möjligheten att omhänderta skyfall?		X	
Ekosystemtjänster?		X	
Finns det risk att planen medför ökad fordonstrafik eller ändrade trafikförhållanden?		X	

Planens sociala konsekvenser

Finns det risk att ett genomförande av detaljplanen medför störningar i form av	Ja	Nej	Kommentar
Ljud eller buller?		X	Riktvärden för vägtrafikbuller bedöms kunna uppfyllas för föreslagna bostäder på vindsvåningen.
Ljus?		X	

Vibrationer?		X	
Obehaglig lukt?		X	
Finns det risk att ett genomförande av detaljplanen medför negativa konsekvenser för			
Barn och unga?		X	
Trafiksäkerhet?		X	
Trygghet?		X	
Tillgänglighet?		X	
Rekreationsmöjligheter?		X	
Förstärkta barriärer?		X	
Ensartade områden avseende etnicitet, ålder eller ekonomi?		X	

Sammanvägd bedömning

I detta stycke sammanfattas de olika delarna av undersökningen – platsens förutsättningar, planens karaktäristiska egenskaper, planens konsekvenser och påverkan på miljömålen – i en tabell. En sammanfattande text som kan användas i planbeskrivning och tjänsteskrivelser, information om vem som ska omfattas av undersökningssamrådet samt länsstyrelsens bedömning avslutar stycket.

Checklista för sammanvägd bedömning

I denna checklista sammanfattas svaren från de tidigare kapitlen.

Sammanfattande frågor	Ja	Nej	Kommentar
Berörs planen av undantag från miljöbedömning?		X	
Berörs planen av lagstiftning som innebär att planer alltid kan antas medföra betydande miljöpåverkan?		X	

Omfattar planen verksamheter eller åtgärder med särskilda krav ?		X	
Innebär platsens förutsättningar att en strategisk miljöbedömning ska genomföras och en MKB upprättas?		X	
Medför planens konsekvenser att en strategisk miljöbedömning ska genomföras och en MKB upprättas?		X	
Innebär planförslaget tydliga motsättningar mellan olika intressen ?		X	
Är osäkerheten av bedömningen av effekter stor?		X	

Kan ett genomförande av planen, till följd av flera mindre konsekvenser, medföra kumulativa effekter som kan antas medföra betydande miljöpåverkan?		X	
Är effekterna varaktiga eller oåterkalleliga ?		X	

Bedömning

Malmö stad gör den preliminära bedömningen att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808). En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras. Miljöfrågorna är integrerade i detaljplaneprocessen och behandlas i planbeskrivningen.

Planändringen berör enbart sedan länge ianspråktagen mark. De föreslagna ändringarna påverkar främst byggnadens vindsvåning och dess interiör. Därtill görs befintlig bebyggelse planenlig. För att begränsa negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljö införs rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Planändringen bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintresse för kommunikationer.

Omfattning av undersökningssamrådet

Endast Länsstyrelsen omfattas av undersökningssamrådet.

Länsstyrelsen bedömning

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kapitlet miljöbalken.

Undersökningssamråd har redan hållits med Länsstyrelsen och utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kapitlet miljöbalken.