

## Detaljplan för fastigheten Hyllieskolan 1 i Hyllieby i Malmö

UNDERSÖKNING BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN



# Innehållsförteckning

Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	1
Inledning.....	2
Särskilda fall.....	7
Checklista för undersökning.....	11
Sammanvägd bedömning.....	22

# **Undersökning av betydande miljöpåverkan för detaljplan för Dp 5862, Hyllieskolan 1**

# Inledning

## Bakgrund

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 kap 11 § stycke a plan- och bygglagen (PBL) och 6 kap 1 § miljöbalken (MB). Även för detaljplaner som antas medföra en betydande miljöpåverkan ska undersökningen göras.

I det fall detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

## Undersökningens syfte

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 MKB.

Bedömningarna i ett tidigt skede i planprocessen är preliminära, och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att övervägandena i undersökning behöver omvärderas under planprocessens gång.

## Process för undersökningen

En undersökning ska bestå av tre moment, identifiering av omständigheter, undersökningssamråd och särskilt beslut.

Enligt 6 kap 6 § MB ska kommunen i undersökningen identifiera omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan i början av planprocessen. I 5 § miljöbedömningsförordningen (MBF) anges vilka faktorer kommunen ska utgå från vid undersökning av om en detaljplan kan antas medföra betydande påverkan på miljön, hälsan, hushållning med mark, vatten och andra resurser. Var gränsen för betydande miljöpåverkan går är inte närmare preciserat utan kommunen ska göra en bedömning i varje enskilt fall.

I detta dokument görs undersökningen av betydande miljöpåverkan. 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.

Därefter samråder kommunen i frågan om betydande miljöpåverkan med de kommuner, länsstyrelser och andra som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet.

Efter samrådet ska kommunen, enligt 6 kap 7 § MB, i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan.

Beslutet ska göras tillgängligt för allmänheten. Enligt 6 kap 8 § MB kan beslutet om huruvida genomförandet av detaljplanen, planprogrammet eller ändringen av detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan inte överklagas. Däremot kan kommunen i ett senare skede göra en annan bedömning.

## **Detaljplanens omfattning och syfte**

### **Detaljplanens syfte**

Detaljplanens syfte är ändra markanvändningen till bostadsändamål för att säkerställa att den befintliga skolbyggnaden kan användas och bevaras med en ny användning. Detaljplanens syfte är vidare att reglera omfattningen och utformningen av bebyggelsen inom fastigheten och utreda om kompletterande bebyggelse är lämplig att uppföras. Detaljplanen ska skydda de kulturhistoriska värdena och naturmiljön inom fastigheten.

### **Läge och areal**

Detaljplanen omfattar fastigheten Hyllieskolan 1 samt del av intilliggande gator, Östra Hyllievägen samt Svennedalsvägen. Planområdet hör till Hyllieby och är ca 3000 kvadratmeter stort.



*Orienteringsfoto med röd markering för preliminär planområdesgräns.*

## **Översiktsplan**

Planläggningen är förenlig med översiktsplanen som anger markanvändningen blandad stad för planområdet.

## **Gällande detaljplan**

Området omfattas av detaljplan PL 808, som anger att fastigheten ska utgöra kvartersmark för allmänt ändamål.

## **Nuvarande markanvändning**

Fastigheten Hyllieskolan 1 är i privat ägo. Fastigheten ägdes av svenska kyrkan till 2022 och byggnaden ägdes av Malmö stad genom stadsfastigheter. Hyllie by fick sin första skola år 1822 på den här platsen. Den nuvarande skolbyggnaden uppfördes år 1878. Skolverksamhet bedrevs i byggnaden till mitten av 2013. Sedan dess har byggnaden stått tom på grund av att den inte var ändamålsenlig för skolverksamhet.

## Föreslagen markanvändning och lokalisering

Inom befintlig fastighet, Hyllieskolan 1, avses att ändra användning från allmänt ändamål till bostadsändamål. Allmän plats väntas utökas för att säkerställa grönytor samt människors rörelser.



*Preliminärt planområde samt markanvändning. Gult område är avsett för bostadsändamål.*



## 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.

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

## Verksamheter och åtgärder som medför särskilda krav

Om förslaget till detaljplan innebär att planområdet får tas i anspråk för att anlägga vissa åtgärder, så kallade MKB-projekt, så ska undersökningen omfatta ytterligare aspekter i

bedömningen om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. MKB-projekt innebär att planområdet får tas i anspråk för att anlägga:

- Industriområde
- Köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt
- 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

Fråga	Ja	Nej	Kommentar
Omfattar detaljplanen något av de verksamheter som listas ovan?		X	

Om ja, ska följande frågor besvaras:	Kommentar
--------------------------------------	-----------

Vilka är verksamhetens eller åtgärdens utmärkande egenskaper?	
Vilken är verksamhetens eller åtgärdens lokalisering?	
Vilka är de möjliga miljöeffekternas typ och utmärkande egenskaper?	
Bedöms detaljplanen medföra betydande miljöpåverkan utifrån någon av ovanstående ändamål?	

## 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 § MBF. 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 kap MB?		X	
Riksintressen?		X	
Skyddade områden enligt 7-8 kap MB?		X	
Internationella konventioner?		X	
Internationell skyddsstatus?		X	

Jordbruksmark?		X	
Byggnadsminne eller fornminne?	X		Ja, fornlämning L1988:3543 Bytomt/gårdstomt bedöms beröras av exploatering
Störningar?	X		Nära gränsvärde av buller om runt 55 dB från Lorensborgsgatan, en bullerutredning skall tas fram.
Höga naturvärden?		X	
Stor opåverkad eller oexploaterad mark?		X	
Geotekniska svårigheter?		X	
Markföroreningar?		X	
Föroreningar i byggnader?		X	

Kulturhistoriskt värdefull miljö?	X		Ja, Hyllieskolan är utpekad som kulturhistoriskt intressant och en kulturmiljöutredning har tagits fram. Preliminär bedömning är att kulturhistoriska värden samspelar med planens syfte.
Skyddsavstånd?	X		Ja, hänsynsavstånd mot Malmö Ridsskolas hästverksamhet har undersökts och förslaget anpassas till det.
Andra miljöeffekter än ovannämnda, som uppkommit från omkringliggande områden?		X	
Överskrids miljö kvalitetsnormer för luft, omgivningsbuller eller vatten i området idag?		X	Det finns inga indikationer att MKN överskrids

## 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 en användning av planområdet för verksamheter som kräver anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken?		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	



Strider planen mot uppfyllelse av andra relevanta planer och program?		X	
Skapar ett genomförande av detaljplanen komplikationer som medför betydelse för andra detaljplaners miljöpåverkan?		X	
Motverkar planen ett genomförande av EU:s miljölagstiftning?		X	

## 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	Ja	Nej	Kommentar

Tillkommer behov av följdinvesteringar till följd av planförslaget?	X		Eventuellt behöver kompensation för nedtagande av vegetation att behöva genomförs. Isåfall i första hand lokalt genom exempelvis återplantering av träd i direkta närområdet.
Tillkommer krav på ändringar av omgivande pågående markanvändning?		X	Befintlig hästverksamhet öster om planområdet bedöms kunna bedrivas fortsatt utan restriktioner från tillkommande bebyggelse.
Kan ett genomförande av planen medföra så negativa effekter att förebyggande åtgärder eller kompensationsåtgärder behöver vidtas?		X	

Planens miljömässiga konsekvenser	Ja	Nej	Kommentar
<i>Finns det risk att ett genomförande av detaljplanen medför negativ inverkan på</i>			
Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten, inklusive grundvatten och/eller omgivningsbuller?		X	
Marken?		X	
Lokalt klimat?		X	
Växt- eller djurliv?		X	
Landskapsbild eller kulturlandskap?		X	

Bebyggelse och kulturmiljö?	X		Viss risk att kulturmiljön påverkas genom en förändring av värdefull byggnad. Preliminärt avses byggnaden att bevaras och förändringar begränsas så att negativa effekten minimeras.
Möjligheten att lokalt omhänderta dagvatten?		X	
Möjligheten att omhänderta skyfall?		X	
Finns det risk att planen medför ökad fordonstrafik eller ändrade trafikförhållanden?		X	

Planens sociala konsekvenser	Ja	Nej	
<i>Finns det risk att ett genomförande av detaljplanen medför störningar i form av</i>			Kommentar

Ljud eller buller?		X	Ingen betydande förändring
Ljus?		X	
Vibrationer?		X	
Obehaglig lukt?		X	Nej, däremot kommer lukt från befintlig hästverksamhet konsekvensbeskrivas. Bedöms som ringa.
Finns det risk att ett genomförande av detaljplanen medför konsekvenser för			
Barn och unga?	X		Ja, tidigare aktivitetsyta på skolgård kan komma att ianspråktagas, vilket måste utredas vidare.
Trafiksäkerhet?		X	
Jämställdhet?		X	
Trygghet?		X	
Tillgänglighet?		X	

Rekreationsmöjligheter?	X		Ja, tidigare aktivitetsyta på skolgård kan komma att ianspråkta, vilket måste utredas vidare
Förstärkta barriärer?		X	
Ensartade områden avseende etnicitet, ålder eller ekonomi?		X	

## Hållbarhetsbedömning

I denna tabell besvaras frågorna utifrån om planen bidrar eller motverkar till uppfyllelse av de nationella, regionala och lokala miljömålen sett till effekternas sannolikhet, frekvens, varaktighet och omfattning.

Bidrar planen till uppfyllelse av nationella, regionala eller lokala miljömål?	Ja	Nej	Kommentar
Agenda 2030	X		Bidrar främst till målet för Hållbara städer och samhällen. Bedöms inte strida mot något mål.
Sveriges 16 miljö kvalitetsmål	X		Bidrar främst till målet om God bebyggd miljö. Bedöms inte strida mot något mål.

Malmö Stads Miljöprogram 2021-2030	X		Bedöms inte strida mot något mål.
Har planen betydelse för att främja en hållbar utveckling eller för integreringen av miljöaspekter i övrigt?	X		Planen bedöms ligga i linje med kommunens mål för att främja hållbar utveckling.
Finns det risk att planen medför ökad användning av icke förnyelsebar energi?		X	
Innebär planen att en långsiktigt hållbar resursanvändning inte främjas?		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

Sammanfattande frågor	Ja	Nej	Kommentar
Berörs planen av <b>undantag från miljöbedömning?</b>		X	
Berörs planen av lagstiftning som innebär att planer <b>alltid</b> kan antas medföra <b>betydande miljöpåverkan?</b>		X	
Berörs planen av <b>verksamheter med särskilda krav?</b>		X	



Innebär <b>platsens förutsättningar</b> att en strategisk miljöbedömning ska genomföras och en MKB upprättas?		X	
Medför <b>planens konsekvenser</b> att en strategisk miljöbedömning ska genomföras och en MKB upprättas?		X	
Innebär <b>planens konsekvenser</b> att en strategisk miljöbedömning ska genomföras och en MKB upprättas?		X	
Motverkar ett genomförande av detaljplanen ett uppfyllande av <b>miljömål</b> ?		X	
Innebär planförslaget tydliga <b>motsättningar mellan olika intressen</b> ?		X	

Är <b>osäkerheten</b> av bedömningen av effekter stor?		X	
Kan ett genomförande av planen, till följd av flera mindre konsekvenser, medföra <b>kumulativa effekter</b> som kan antas medföra betydande miljöpåverkan?		X	
Är effekterna <b>varaktiga eller oåterkalleliga</b> ?		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.

Planen innebär små förändringar mot befintliga förutsättningar. De kritiska frågorna för kulturvärden, rekreation och grönska ligger i planens syfte om att minimera de negativa effekterna av förändringarna som kan uppstå. I övrigt bedöms planen inte beröras av aspekter som är betydande. Eventuella miljöeffekter bedöms maximalt som ringa.

## **Omfattning av undersökningssamrådet**

Endast Länsstyrelsen omfattas av undersökningssamrådet.

## **Länsstyrelsen bedömning**

Länsstyrelsen har efter undersökningssamråd lämnat ett yttrande över undersökningen för betydande miljöpåverkan, daterat 2025-10-31. Länsstyrelsens meddelade i sitt yttrande att de utifrån givet underlag inte har någon synpunkt på kommunens bedömning.