

**Undersökning av betydande  
miljöpåverkan för ändring  
av detaljplan för  
fastigheterna Draglädret 1  
och 3 i Elisedal 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.

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**

### **Detaljplanens syfte**

Syftet med ändringen av detaljplan är att möjliggöra en förtätning av nuvarande användning genom en ökad byggnadshöjd samt revidering av byggrättens restriktioner.

Avsikten med ändringen av detaljplan bedöms överensstämma med syftet för befintlig detaljplan PL1182, Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Stadsägan 1392 i Husie m.fl. Elisedal. Processen att ta fram en ändring av detaljplan innebär en prövning om dessa markanvändningar och reglering av bebyggelse och byggnadsverk är lämpliga eller inte.

### **Läge och areal**

Området aktuellt för ändring ligger i sydvästra delen av Elisedal och omfattar fastigheterna Draglädret 1 och 3 samt eventuellt även del av Rosengård 164:26. Aktuellt område

utgör cirka 1,5 hektar.

Området gränsar i sydväst till Ystadvägen och i nordväst till Käglingevägen. I sydöst angränsar området en industri- och handelsfastigheten som idag står obebyggd. Fastigheterna Draglädret 1 och 3 nås från den allmänna gatan Jägersrovägen i nordöst. Del av Jägersrovägen kan eventuellt också bli föremål för att ingå i aktuellt område.



Översiktsbild för planområdet

## Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintligt verksamhetsområde. Inom sådana områden ska företag som av olika skäl är störande för omgivningen kunna ges en långsiktigt stabil etablering. Volymhandel med inriktning mot privata kunder kan, i undantagsfall, tillåtas inom verksamhetsområden.

I översiktsplanens platsspecifika riktlinjer anges att nya verksamheter i första hand bör utgöras av småindustri och service. Den befintliga delen av verksamhetsområdet bör samtidigt ges möjlighet att moderniseras och förtätas genom högre byggnader samt ny bebyggelse på lågt utnyttjade hårdgjorda ytor.

Planuppdraget bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

### **Gällande detaljplan**

Gällande detaljplan, PI 1182 från 1975, medger kvartersmark för industri- och handelsändamål, med undantag från livsmedelshandel samt allmän plats gata. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter. Kvartersmarken omges av mark som inte får bebyggas. I övrigt finns inga restriktioner för kvartersmarkens utnyttjande.

### **Nuvarande markanvändning**

Merparten av planområdet omfattas av kvartersmark för industri- och handelsändamål (ej livsmedel). I den östra delen av planområdet finns allmän plats gata.

### **Föreslagen markanvändning och lokalisering**

Ändringen av detaljplan avser endast förtätning av fastigheterna genom en utökning av byggnadshöjd och revidering av prickad mark. Byggnadsarean beräknas bli likvärdig befintlig situation. Nuvarande markanvändning kommer att bestå inom planområdet.

## 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 § 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 kapitlet miljöbalken?		X	
Riksintressen?		X	



Skyddade områden enligt 7-8 kapitlen miljöbalken?	X		Utmed Jägersrovägen finns en trädallé som troligtvis omfattas av det generella biotopskyddet. Trädallén kommer att bevaras.
Byggnadsminne eller fornminne?		X	
Störningar?		X	
Geotekniska svårigheter?		X	
Markföroreningar?		X	

Föroreningar i byggnader?	X		Oklart. Byggnaderna har inte undersökts avseende förekomst av PCB (polyklorerade bifenyler).
Skyddsavstånd?		X	
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"> <li>• Industriområde</li> <li>• Köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt (planområde som omfattar mer än ett kvarter)</li> <li>• Skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande bebyggelse</li> <li>• Hamn för fritidsbåtar</li> <li>• Hotellkomplex, fritidsby utanför sammanhållen bebyggelse</li> <li>• Campingplats, en nöjespark eller en djurpark</li> <li>• Nöjes- eller djurpark</li> <li>• Spårväg eller tunnelbana</li> </ul>	X		Ändringen av detaljplanen innebär att nuvarande markanvändning (industri- och handelsändamål) bevaras i området.

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
Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten, inklusive grundvatten och/eller omgivningsbuller?		X	

Geoteknik, t ex markens stabilitet?		X	
Lokalt klimat?		X	
Växt- eller djurliv?		X	
Landskapsbild eller kulturlandskap?		X	
Bebyggelse och kulturmiljö?		X	
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 <b>störningar</b> i form av	Ja	Nej	Kommentar
Ljud eller buller?		X	
Ljus?		X	
Vibrationer?		X	
Obehaglig lukt?		X	
Finns det risk att ett genomförande av detaljplanen medför <b>negativa konsekvenser</b> för			
Barn och unga?		X	
Trafiksäkerhet?		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 <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	

Omfattar planen verksamheter eller åtgärder med <b>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 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.

Ändringen av detaljplanen avser endast att möjliggöra förtätning av fastigheterna genom utökad byggnadshöjd och revidering av prickmark. Nuvarande markanvändning kommer att bevaras inom området.

## Omfattning av undersökningssamrådet

Endast Länsstyrelsen omfattas av undersökningssamrådet.

## **Länsstyrelsen bedömning**

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 kap. miljöbalken.