

**Undersökning av betydande
miljöpåverkan för ändring av
detaljplan för fastigheten
Benkammen 14 i Fosie
Industriområde**

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 § Miljöbedömningsförordningen. 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 detaljplan är att öka tillåten höjd för att möjliggöra en flexiblare användning av fastigheten.

Läge och areal

Fastigheten ligger centralt i Fosieby industriområde i södra delen av Malmö. Fastigheten utgör cirka 95 000 kvadratmeter. Området gränsar i öster och söder till grönområdet Skogholms ängar, som regleras som park i gällande planer. I väster och norr gränsar området till industrifastigheterna Benkammen 6 och Bronsspännet 1.

Översiktsplan

Ändringen av detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen, de platsspecifika riktlinjerna och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Befintlig detaljplan, PL 1292, medger kvartersområde för industriändamål med en högsta byggnadshöjd om 12 meter. Syftet med detaljplanen framgår inte, mer än vad detaljplanens bihang anger om planbestämmelserna. Bihangets anger i 1 § att industriändamål tillåts i sådan beskaffenhet att närboende inte *"vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkert och trevnad"*. Detta tolkas som vad som idag anges som icke-störande verksamhet.

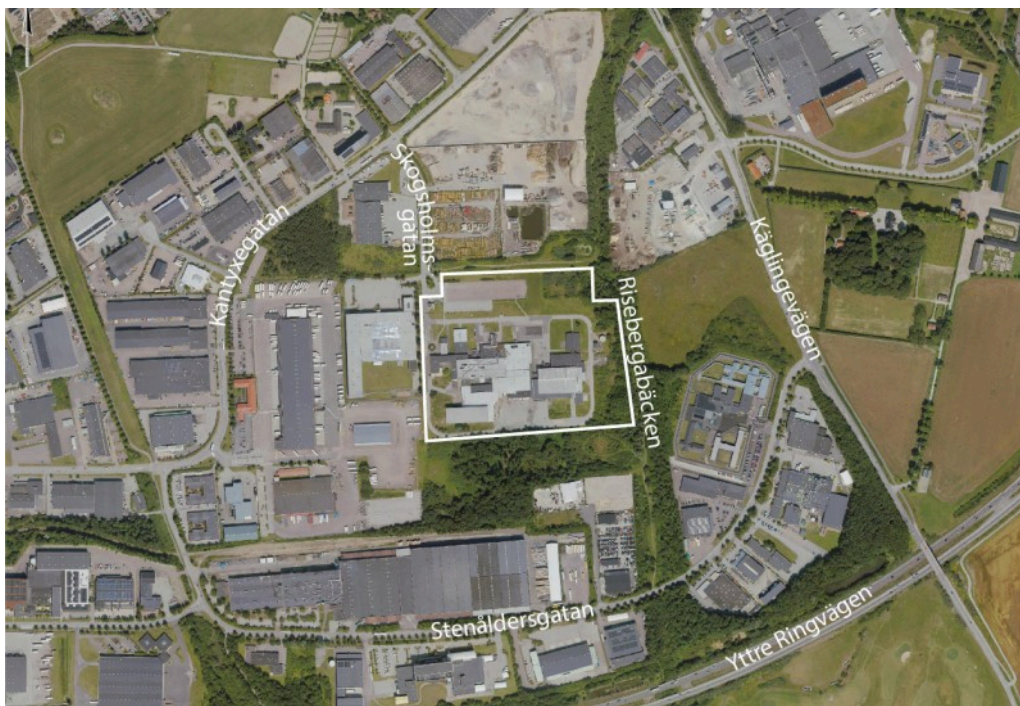
Avsikten med planändringen är att öka tillåten höjd för att möjliggöra en icke-störande verksamhet som har behov av en högre höjd. Avsikten med planändringen bedöms överensstämma med gällande detaljplan.

Nuvarande markanvändning

Inom aktuellt område finns idag en oanvänd industribyggnad, asfalterade ytor, gräsytor och vegetation i form av träd och buskar. Byggnaden användes tidigare som charkfabrik.

Föreslagen markanvändning och lokalisering

Föreslagen markanvändning är densamma som idag, med möjlighet att uppföra byggnad till en högre höjd. Fastighetsägaren avser att uppföra en serverhall och bygga dagvattendammar inom fastigheten.



Aktuellt område inom vit markering.

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		Artskydd i intilliggande naturområde.
Byggnadsminne eller fornminne?		x	
Störningar?		x	
Geotekniska svårigheter?		x	
Markföroreningar?		x	
Föroreningar i byggnader?		x	
Skyddsavstånd?		x	

Andra miljöeffekter än ovannämnda?		x	
Överskrids miljökvalitetsnormer 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		Industriverksamhet. Fastighetsägaren avser uppföra serverhall.

<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		Industriområde.
<p>Har en miljökonsekvensbeskrivning redan upprättats för någon verksamhet inom planområdet?</p>		x	Fastighetsägarens avsikt är att vid behov upprätta miljökonsekvensbeskrivning efter att ändring av detaljplan fått laga kraft.

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		Naturområdet Skogsholms ängar ligger intill och kan påverkas beroende på utformning av aktuellt område. Liten påverkan.
Landskapsbild eller kulturlandskap?		x	
Bebyggelse och kulturmiljö?	x		Byggnad kan rivas. Liten påverkan.
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	
Ljus?		x	
Vibrationer?		x	
Obehaglig lukt?		x	
Finns det risk att ett genomförande av detaljplanen medför negativa konsekvenser för		x	
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		Ändringen medger fortsatt industriverksamhet. Fastighetsägaren avser uppföra serverhall.
Innebär platsens förutsättningar att en strategisk miljöbedömning ska genomföras och en MKB upprättas?		x	Skyddade arter finns i intilliggande naturområde, men bedöms inte behöva utredas i MKB.
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

Stadsbyggnadskontoret 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 detaljplan möjliggör en ökad höjd i syfte att göra fastigheten mer yteffektiv och begränsar exploateringsgrad. Den medger samma användning som gällande detaljplan, industri, och möjliggör därmed MKB-projekt. I övrigt behöver ändringen av detaljplanen minimera påverkan på artskydd i intilliggande naturområde.

För verksamheter som riskerar att medföra betydande miljöpåverkan görs en bedömning och eventuell prövning inför bygglov.

Omfattning av undersökningssamrådet

Undersökningssamråd har 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.