

Undersökning av betydande miljöpåverkan för detaljplan för fastigheten Trollhättan 6 i Västra hamnen

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 detaljplanen är att möjliggöra bostäder, kontor, centrumverksamheter samt parkering under mark. Syftet är också att säkerställa att bebyggelsens bottenvåningar används och utformas på ett sätt som bidrar till att levandegöra omkringliggande gaturum och kaj. Vidare är syftet att säkerställa att befintlig bebyggelse hanteras och att ny bebyggelse utformas så att platsens historiska sammanhang fortsatt är läsbart. Detaljplanen ska även möjliggöra en mindre justering av gränsen mellan kvartersmark och allmän plats, kaj.

Läge och areal

Planområdet består av fastigheten Trollhättan 6 som gränsar till Beijerskajen i väster och Nordenskiöldsgatan i öster. Fastigheten är knappt 5 100 kvadratmeter stor.



Planområdet markerat med röd linje.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändningen blandad stadsbebyggelse för området. Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen. Riksintresset bedöms inte påverkas av de föreslagna åtgärderna.

Gällande detaljplan

Planområdet och de två närmast angränsande kvarteren i söder omfattas av gällande detaljplan 5274, som vann laga kraft 2016. För den befintliga bebyggelse, som enligt detaljplanen skulle bevaras, medges användning för kontor, utbildning, dock inte förskola eller grundskola, centrumverksamhet och parkering. Mot Nordenskiöldsgatan

och Beijerskajen medges endast centrumverksamhet. Detaljplanen medger även en påbyggnad som får inrymma bostäder mot kajen.

Nuvarande markanvändning

Planområdet består idag av ett kontorshus i fyra våningar, mot Nordenskiöldsgatan, samt ett parkeringshus mot Beijerskajen.

Föreslagen markanvändning och lokalisering

Föreslagen markanvändning för planområdet är kontor, bostäder och centrumverksamheter.

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	Riksintresse för högexploaterad kust. Planförslaget bedöms inte påtagligt skada riksintresset. Riksintresse för civil luftfart. Föreslagen bebyggelsen är högre än 20 meter. Luftfartsverket och Malmö- Sturup flygplats kommer remitteras vid samråd. Riksintresse för totalförsvaret. Föreslagen bebyggelsen är belägen inom sammanhållen bebyggelse och är högre än 45 meter. Försvarmakten kommer remitteras vid samråd. Planförslaget bedöms inte påtagligt skada riksintressena. I närområdet finns det ett flertal
----------------	---	---

			byggnader med motsvarande eller högre höjd.
Skyddade områden enligt 7-8 kapitlen miljöbalken?		X	
Byggnadsminne eller fornminne?		X	
Störningar?		X	
Höga naturvärden?		X	
Geotekniska svårigheter?		X	
Markföroreningar?		X	

Föroreningar i byggnader?	X		En materialinventering (Afry,2023) och en kompletterande miljöinventering (Sweco, 2025) har genomförts, där byggnadsmaterial med asbest, PCB, klorparaffiner, ftalater och bly påträffades. Inför rivning och renovering av byggnader inom fastigheten krävs därför sanering av miljö- och hälsoskadliga ämnen. Vid rivning kan ytterligare miljö- och hälsostörande ämnen som är dolda i konstruktionen framträda, varför kompletterande provtagning kan bli nödvändig.
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	

Omfattar detaljplanen någon av följande verksamheter eller åtgärder? • 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
Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten, inklusive grundvatten och/eller omgivningsbuller?		X	
Geoteknik, t ex markens stabilitet?		X	
Lokalt klimat?	X		Detaljplanen möjliggör för två högre byggnader.

Växt- eller djurliv?		X	
Landskapsbild eller kulturlandskap?		X	
Bebyggelse och kulturmiljö?	X		Ett genomförande av detaljplanen innebär att stadsbilden kommer att förändras och kulturmiljövärden påverkas när bebyggelse med kulturmiljövärden rivs.
Möjligheten att lokalt omhänderta dagvatten?		X	
Möjligheten att omhänderta skyfall?		X	En skyfallsutredning (Norconsult,2026) har tagits fram. Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta minskar, vilket minskar avrinningen något. Inga nya instängda områden inom planområdet tillskapas och flödesvägar bort från fasader uppnås. Planerade entréer hamnar på säkra nivåer i förhållande till förväntade vattennivåer vid ett 100-årsregn.

Ekosystemtjänster?		X	
Finns det risk att planen medför ökad fordonstrafik eller ändrade trafikförhållanden?	X		Trafikförhållanden har studerats. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte öka biltrafiken i området. Planområdet kommer att alstra cirka 200 fordonsrörelser per dygn. Men samtidigt kommer parkeringsanläggningen som finns där idag att försvinna, vilket totalt sett innebär en minskning av biltrafiken.

Planens sociala konsekvenser

Finns det risk att ett genomförande av detaljplanen medför störningar i form av	Ja	Nej	Kommentar
Ljud eller buller?		X	Bullerutredning har tagits fram som visar att det inte finns någon risk.
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		Bostäderna planeras som bostadsrätter och kommer sannolikt endast bli tillgängliga för personer med god ekonomi.

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

Stadsbyggnadskontoret gör 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.

Omfattning av undersökningssamrådet

Endast länsstyrelsen omfattas av undersökningssamrådet.

Länsstyrelsen bedömning

Länsstyrelsen har med det aktuella underlaget ingen synpunkt på kommunens bedömning att planen inte medför betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB. Länsstyrelsen kan komma att återkomma till frågan om behov av miljöbedömning i samrådsskedet.