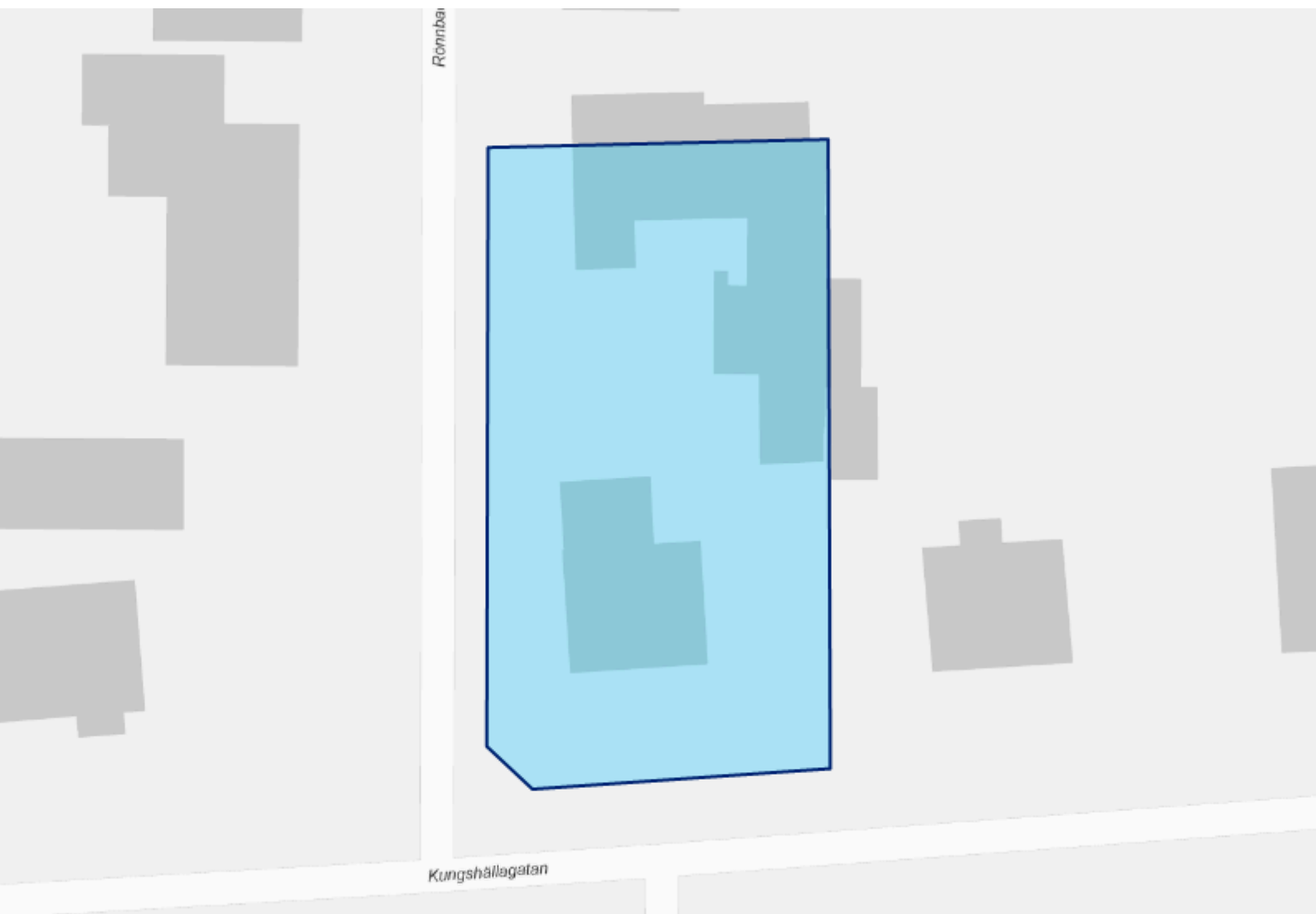


Ändring av detaljplan för fastigheten Landbacken 12 i Riseberga

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN



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.

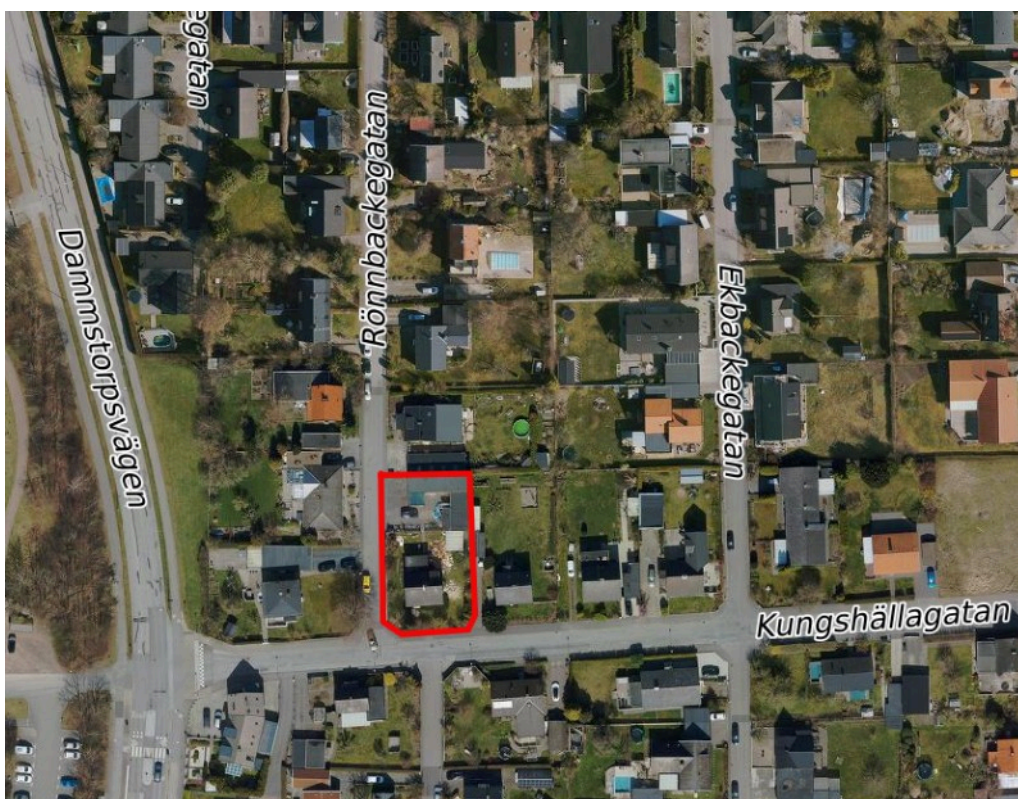
Detaljplanens omfattning och syfte

Detaljplanens syfte

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att göra befintlig bebyggelse planenlig samt att möjliggöra en delning av fastigheten Landbacken 12 i två självständiga bostadsfastigheter.

Läge och areal

Fastigheten Landbacken 12 ligger i den södra delen av Riseberga i Malmö och utgör drygt 900 kvadratmeter. Fastigheten gränsar i norr och öster till småskaliga bostadshus och nås från den allmänna gatan Rönbackegatan i väster. I söder gränsar fastigheten till Kungshällagatan. Ett par hundra meter väster om området finns Bulltofta rekreationsområde.



Orienteringskarta, flygfoto från 2022. Område som är aktuellt för planuppdrag är fastigheten Landbacken 12 inom röd markering.

Beskrivning av planändringen

Planändringen innebär att befintlig bebyggelse inom Landbacken 12 blir planenlig genom att byggrätten anpassas till bebyggelsens befintliga omfattning.

Bestämmelsen om friliggande bebyggelse tas bort inom området för planändringen eftersom den befintliga byggnaden i den norra delen är sammanbyggd med bebyggelse på angränsande fastigheter.

Fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs inom Landbacken 12, vilket gör det möjligt att dela fastigheten i två självständiga bostadsfastigheter.

Befintlig reglering av bebyggelsens omfattning i stadsplanens bihang ersätts med två bestämmelser om största byggnadsarea på plankartan. Bestämmelserna knyts till geografiskt avgränsade egenskapsområden och gäller därmed oberoende av om fastigheten delas i framtiden.

Översiktsplan

Området för planändringen redovisas i Översiktsplan för Malmö 2023 som befintlig blandad stad med småskalig bostadsbebyggelse som stadskaraktär. Vid förändringar och kompletteringar ska hänsyn tas till platsens och bebyggelsens karaktär.

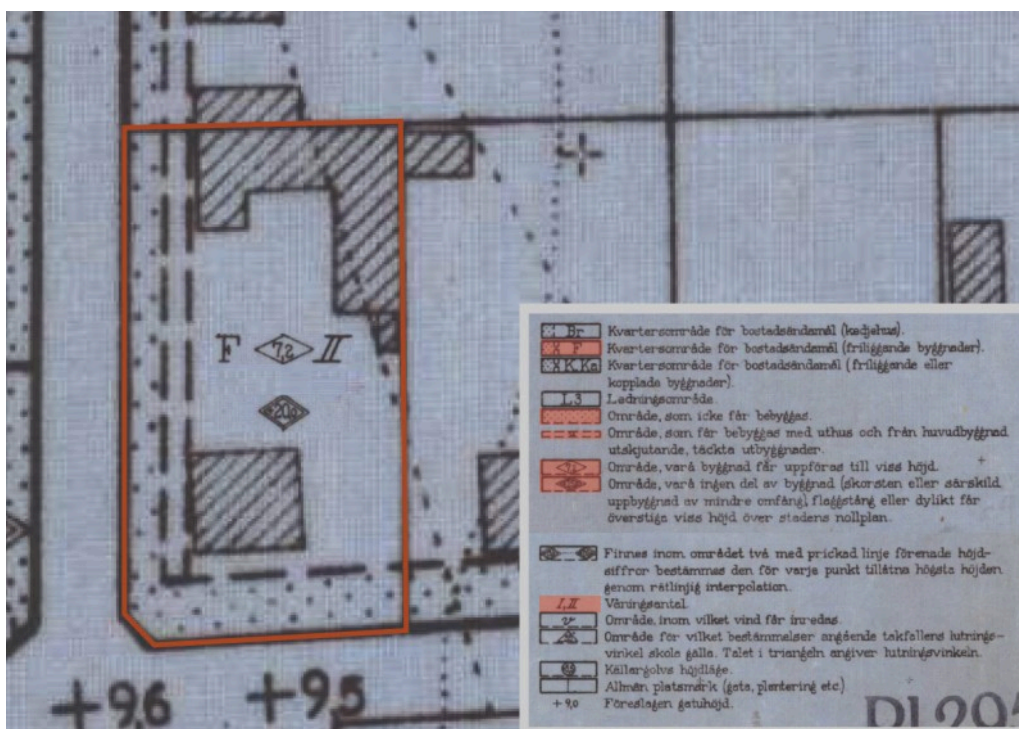
Planändringen innebär att befintlig bebyggelse görs planenlig och att en befintlig byggnad kan användas för bostadsändamål. Planändringen bedöms därför vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Området för planändringen omfattas av stadsplan PL 295. Den ursprungliga detaljplanen anger bostadsändamål med friliggande bebyggelse.

Högsta byggnadshöjd är 7,2 meter och högsta antal våningar är två. Ingen del av en byggnad får överstiga 20 meter över stadens nollplan. Längs Rönnbackegatan och Kungshällagatan finns mark som inte får bebyggas.

Stadsplanens bihang anger att högst en huvudbyggnad med tillhörande uthus får uppföras på en tomt. För Landbacken 12 gäller även att minst tre fjärdedelar av tomten ska lämnas obebyggd.

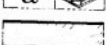
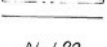
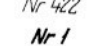


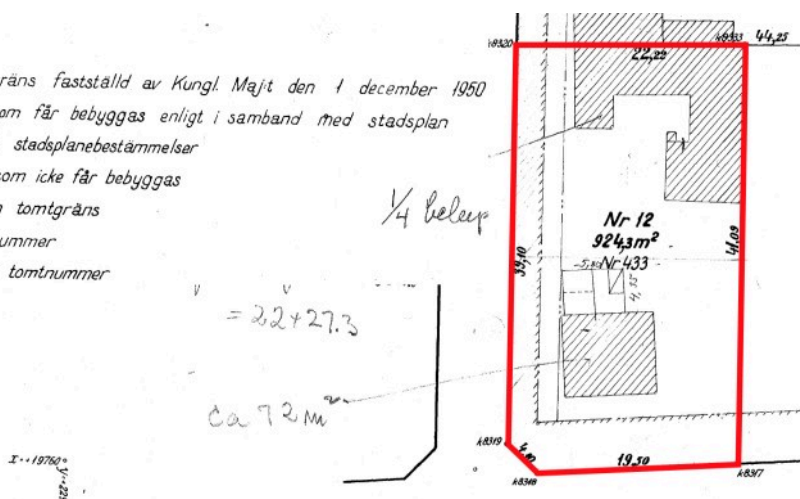
Utdrag ur stadsplan PL 295 med utklipp av tillhörande legend. Området för planändringen är markerat med röd linje och de planbestämmelser i legenden som berörs av planändringen är markerade i rött.

Fastighetsindelningsbestämmelser 244L

Landbacken 12 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser 244L, som anger att fastigheten ska utgöra en sammanhållen fastighet.

Beteckningar:

-  kvartersgräns fastställd av Kungl. Majt den 1 december 1950
-  område, som får bebyggas enligt i samband med stadsplan fastställda stadsplanebestämmelser
-  område, som icke får bebyggas
-  föreslagen tomtgräns
- Nr 422 stadsägonnummer
- Nr 1 föreslaget tomtnummer



Gällande fastighetsindelning 244L. Området för planändringen är markerat med röd linje.

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	Malmö-Sturup flygplats utgör riksintresse för civil luftfart. Hela kommunens yta omfattas av skyddsområdet för flygplatsen. Skyddsområdet avser objekt högre än 20 meter ovan mark- eller vattenytan. Hela kommunen är samrådsområde för Försvarsmakten avseende objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse. Planändringen bedöms dock inte påverka dessa riksintressen eftersom den inte innebär någon ökad byggnadshöjd.
----------------	---	--

Skyddade områden enligt 7-8 kapitlen miljöbalken?		X	
Byggnadsminne eller fornminne?		X	
Störningar?		X	
Geotekniska svårigheter?		X	

Markföroreningar?	X		Miljöteknisk markundersökning har genomförts. I jord har inga halter som medför oacceptabel risk påvisats. I grundvatten har förhöjda halter av etylbensen, xylén och PFAS påvisats. Fastigheten har kommunal vattenförsörjning och grundvattnet används inte som dricksvatten. Påvisade föroreningar bedöms inte innebära någon oacceptabel risk för boende.
Föroreningar i byggnader?		X	Inomhusluften har undersökts utan att halter som medför oacceptabel risk har påvisats.
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		Översiktsplanens miljökonsekvensbeskrivning behandlar bland annat markföroreningar samt klimatrelaterade frågor som skyfall och dagvatten. Risebergabäckens avrinningsområde pekas särskilt ut avseende problematik kopplad till dagvatten och extrema nederbördsmängder.
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 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			
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

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.

Planändringen innebär ingen ändrad markanvändning och ingen väsentlig utökning av byggrätten. Den innebär att byggrätten anpassas till befintlig bebyggelse och att Landbacken 12 kan delas i två bostadsfastigheter. Sammantaget bedöms planändringen inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Omfattning av undersökningssamrådet

Endast länsstyrelsen omfattas av undersökningssamrådet.