



Swedish Logistic Property Förvärv 3 AB
Philip Ekelund
E-post: philip@slproperty.se

Elektronisk delgivning

Föreläggande enligt miljöbalken för nybyggnad av logistigfastighet på fastigheten Tjockoljan 3, Malmö kommun

Beslut

Länsstyrelsen i Skåne län förelägger med stöd av 12 kap. 6 § miljöbalken att Swedish Logistic Property Förvärv 3 AB, genom Philip Ekelund, ska vidta följande försiktighetsåtgärder till skydd för naturmiljön.

1. Ni ska i huvudsak följa den ritning som inlämnats i ärendet, se bilaga 2.
2. Anpassningar och skyddsåtgärder ska genomföras i enlighet med kompletterande uppgifter i bilaga 2, 3 och 4.
3. Tillfällig grod- och kräldjursbarriär ska finnas runt arbetsområdet i enlighet med ritning i bilaga 3 sida 8 och 19, under hela byggtiden. Barriären ska besiktigas kontinuerligt för att säkerställa att dess funktion upprätthålls.
4. Allt arbete i livsmiljöer för grönfläckig padda utanför inhägnat arbetsområde, markerat som naturmark i ritning bilaga 2, ska utföras under djurens övervintringsperiod, dvs. mellan 1 november- 1 mars.
5. En permanent barriär som förhindrar grod- och kräldjur att leta sig in på verksamhetsområdet samt permanenta viloplatser i anslutning till barriären i form av gabionmurar eller stenmur ska uppföras i enlighet med bilaga 2 och 3 sida 6 och 19. Dessa ska färdigställas senast nästkommande 1 mars efter byggstart.

6. Samtliga anpassningar, skydds- och kompensationsåtgärder för gröNFLäckig padda ska färdigställas senast den 1 mars det år som driftsättning av verksamheten sker.
7. För att hindra att groddjur kommer in via infarten i nordvästra delen av tomten ska det enligt bilaga 2 och 3 sida 6, 7 och 19, anläggas en permanent färist med öppen passage under infartsvägen.
8. Hantering av dagvatten och konstruktion av dike i den östra kanten av fastigheten ska genomföras enligt bilaga 2 och 4.
9. Daglegor och skyddande miljöer för gröNFLäckig padda ska tillföras naturmarken i anslutning till nyanlagt dike, i form exempelvis död ved, lösa stenar eller stenrösen. Utformning av åtgärder ska planeras av expert som är sakkunnig inom området restaureringsåtgärder för gröNFLäckig padda.
10. Markerad naturmark enligt ritning, (bilaga 2) ska lämnas opåverkad. Anläggande av planteringar, markberbetning eller tillförsel av annat material än det som finns på platsen får inte göras, bortsett från anläggande av dike och naturvårdande åtgärder som syftar till att förbättra livsmiljöer för gröNFLäckig padda.
11. Permanenta stängsel runt fastigheten får ej konstrueras på ett avhållande sätt för grod- och kräldjur. Fri passage till och från naturmark på fastigheten ska bibehållas.
12. Belysning som inverkar störande på gröNFLäckig padda och orsakar negativ fortplantningsframgång hos gröNFLäckig padda i området får ej sättas upp på fastigheten.

Om ni utför åtgärden på något annat sätt än enligt anmälan och kompletteringar i ärendet och det innebär en väsentlig ändring av naturmiljön, behöver ni göra en ny anmälan om samråd.

Beskrivning av ärendet

Ni lämnade den 5 mars 2026 in en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken till Länsstyrelsen. Anmälan gäller nybyggnad av logistikfastighet på fastigheten Tjockoljan 3, i Malmö kommun.

Ärendet har kompletterats löpande under handläggningstiden, senast den 7 juli 2026.

Den planerade exploateringen innebär att fastigheten förses med lagerbyggnad, hårdgjorda ytor samt bibehållen naturmark. Under driftsfas kommer verksamheten i huvudsak bestå av transporter till och från fastigheten under dagtid.

I anslutning till fastigheten förekommer fem arter grod- och kräldjur; åtlig groda, vanlig groda, vanlig padda, mindre vattensalamander och gröんfläckig padda. Grönfläckig padda är fridlyst enligt 4a § artskyddsförordningen medan övriga grod- och kräldjur är fridlysta enligt 6 § artskyddsförordningen.

En artskyddsutredning har genomförts för att belysa påverkan på fridlysta arter och ge förslag till anpassningar, skydds- och kompensationsåtgärder. I den norra delen av fastigheten finns ett dike där grönfläckig padda påträffats (bilaga 3 sidan 16). Öster om fastigheten finns ett naturområde avsatt, i dagligt tal kallat paddreservatet, som har syftet att skydda och bevara grönfläckig padda.

Verksamhetens påverkan på livsmiljöer

Av anmälan och kompletteringar framgår bland annat att ett lekvatten i form av ett dike med omgivande naturmark i den norra delen av fastigheten ska sparas samt att ytterligare ett dike ska anläggas inom naturmark i östra delen av fastigheten. I anslutning till befintligt dike och det nyanlagda diket ska skyddande miljöer och viloplatser anläggas i form av gabionmurar, stenrösen och död ved. Kring det befintliga och nyanlagda diket sparas all naturmark orörd (bilaga 2) som en buffertzoon. Buffertzoonen har funktion som både födosöksområde och spridningsväg för grönfläckig padda och övriga grod- och kräldjur i området.

För att säkerställa dikets funktion som fortplantningsområde för grönfläckig padda har byggnadens placering på fastigheten samt höjd anpassats. Vidare har byggnadens placering anpassats för att upprätthålla områdets kontinuerliga funktion som födosöksområde och spridningskorridor mellan sannolika övervintringsplatser inom paddreservatet och lekvatten i diket på den norra delen av fastigheten. Även in och utfarter till fastigheten har anpassats och flyttats till sydvästra delen av fastigheten för att undvika risk för att grönfläckig padda dödas eller skadas av pågående verksamheter. För att säkerställa norra dikets funktion som fortplantningsområde kommer dagvattenhanteringen och nytt dike anpassas enligt utredning om dagvatten, (bilaga 4). Det innebär bland annat dagvattenhanteringen är uppdelad i två olika system där orenat

vatten är separerat från rent vatten. Nytt dike i den östra delen av fastigheten utformas så att den är recipient för rent dagvatten från taktytor och sammanhängande naturmark på fastigheten och vatten därifrån kommer sedan kunna fylla på befintligt dike. Det nya diket utformas på sådant sätt att den kommer utgöra en möjlig livsmiljö för grönfläckig padda. Ni uppgav vid möte den 8 juli 2026 att det nya diket kommer skötas på sådant sätt att igenväxning förhindras. Skötsel och eventuella skötselplaner inom naturmark och dike kommer stämmas av innan den genomförs med expert som är sakkunnig inom området restaureringsåtgärder för grönfläckig padda, för att inte riskerar att påverka arten på ett otillåtet sätt.

För att förhindra att groddjur letar sig in på verksamhetsområdet ska en permanent barriär byggas mellan naturmark intill diket i norr och byggnaden (se bilaga 2 och 3 sida 6 och 19). Barriären ska löpa längs hela norra sidan av verksamhetsområdet. Barriären ska även kompletteras med stenmur eller gabionmurar för att erbjuda skyddade viloplats under dagtid. Den permanenta barriären kommer avslutas i nordväst intill infartsväg till personalparkering på fastigheten. Infartsväg kommer förses med en färist som hindrar groddjur från att komma upp på vägen och in på verksamhetsområdet. Vidare kommer färisten att förses med en passage under infartsvägen så att grod- och kräldjur kan passera på ett säkert sätt till dike och naturmark på andra sidan.

Påverkan under byggtiden

De föreslagna skyddsåtgärderna som ska vidtas under byggskedet fokuserar på att hindra groddjur att komma in på byggarbetsplatsen. För att förhindra att groddjur dödas eller skadas under byggtiden ska en tillfällig grod- och kräldjursbarriär sättas upp längs den norra och östra gränsen till arbetsområdet under byggtiden, (se bilaga 3 sida 8 och 19). Vidare kommer allt arbete utanför den tillfälliga barriären att utföras under groddjurens övervintringsperiod mellan den 1 november – 1 mars. Exempel på sådana arbeten är byggande av permanent barriär i norr, anläggande av viloplats och dike, in- och utfarter till arbetsområdet, anläggande av färist, vägtrummor och permanent instängsling av fastigheten med mera.

Motivering till beslutet

Av de grod- och kräldjur som påträffats är alla utom grönfläckig padda fridlysta enligt 6 § artskyddsförordningen. Bestämmelsen innebär förbud mot att:

1. döda, skada, fånga eller på annat sätt samla in exemplar, och
2. ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon.

För att förbudet ska utlösas krävs att arternas bevarandestatus riskerar att påverkas negativt.

Grönfläckig padda är fridlyst enligt 4a § artskyddsförordningen, vilket innebär förbud mot att:

1. avsiktligt fånga eller döda djur,
2. avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttningsperioder,
3. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
4. skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser.

Punkt 1-3 gäller även åtgärder där syftet inte är att döda, störa eller förstöra men där man rimligen borde ha förstått att detta blir följden av ens handlingar. Skyddet gäller på individnivå och gäller även om arten bedöms ha gynnsam bevarandestatus. Punkt 4 bör i fallet grönfläckig padda avse artens lekvatten samt den lokala populationens hemområde. Med skada avses en fysisk direkt påverkan eller degradering som påverkar habitatet och leder till att platsens kontinuerliga ekologiska funktion försämras i kvalitet eller kvantitet så att området tappar de egenskaper som gör det betydelsefullt för arten. Avgörande är därför om den kontinuerliga ekologiska funktionen för grönfläckig padda kan upprätthållas i detta fall. Grönfläckig padda är beroende av lämpliga lekvatten, lämpliga landmiljöer samt förbindelser däremellan.

Utbyggnaden kommer att leda till att livsmiljöer som sannolikt har betydelse för grod- och kräldjur kommer att försvinna. Det befintliga lekvattnet, norra diket, ska dock bevaras. Länsstyrelsen gör bedömningen att de skyddsåtgärder som ska genomföras, inte minst anläggandet av ytterligare ett dike och att all naturmark runt befintligt och nytt dike sparas, innebär att den kontinuerliga ekologiska funktionen för grönfläckig padda inte kommer att påverkas på ett sätt som utlöser förbuden i artskyddsförordningen. För övriga grod- och kräldjur gör länsstyrelsen bedömningen att arternas bevarandestatus inte riskerar att påverkas av åtgärderna, vilket för dessa arter innebär att förbuden i artskyddsförordningen inte utlöses

När det gäller risk för skada och påverkan under byggtiden gör länsstyrelsen bedömningen att det tillfälliga grodstängsel som ska uppföras kring arbetsområdet och att arbete inom livsmiljöer för gröんfläckig padda utförs mellan 1 november till 1 mars, innebär tillräckliga skyddsåtgärder för att förhindra att groddjur kommer till skada och att störning minimeras under deras parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder.

Länsstyrelsen anser att permanenta barriärer och tillskapade viloplatser och skyddande miljöer ska vara på plats tidigt i utbyggnadsprocessen för att minimera risk för störning under byggtiden.

Vidare gör länsstyrelsen bedömningen det är relevant att förelägga om anpassningar för dagvattenhantering för att minska risken för påverkan på befintligt lekvatten. Dels finns risk för uttorkning, dels finns risk för grumling vid skyfall och utsläpp av orenat vatten som kan påverka rom och yngel av grönfläckig padda.

Länsstyrelsen anser att tillskapande av viloplatser och skyddande miljöer för grönfläckig padda är nödvändiga för att minimera risk för störning under deras parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder.

Länsstyrelsen bedömer att den planerade åtgärden inte kommer påverka individer av grönfläckig padda eller den kontinuerliga ekologiska funktionen för arten på sådant sätt att 4a § artskyddsförordningen aktualiseras, om åtgärden utförs i enlighet med anmälan, kompletterande uppgifter och om beslutade försiktighetsåtgärder följs. Dispens krävs därmed inte.

Bestämmelser som beslutet grundas på

Enligt 12 kap. 6 § miljöbalken ska en anmälan för samråd göras för verksamheter och åtgärder som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön och som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken. Länsstyrelsen får besluta att den anmälningsskyldige ska vidta de åtgärder som behövs för att begränsa eller motverka skador på naturmiljön.

Övriga upplysningar

Länsstyrelsen förutsätter att ni har fått medgivande från de markägare och andra nyttjanderättshavare som kan beröras av

åtgärderna. Länsstyrelsens beslut ger inte tillträde till marken utan markägarens tillstånd.

En anmälan om samråd befriar inte er från ansvaret att ta hänsyn till miljöbalkens övriga bestämmelser eller till vad som föreskrivs i annan lagstiftning.

Ni som gör en åtgärd måste alltid skaffa den kunskap som behövs. Ni måste även visa sådan hänsyn att skador och olägenheter inte uppkommer för människors hälsa eller miljön (2 kap. miljöbalken).

Ni kan överklaga beslutet

Se information nedan hur ni kan överklaga beslutet.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av naturvårdshandläggare Linda Gustafsson med naturvårdshandläggare Emma Andersson som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilagor:

1. Översiktskarta
2. Ritning
3. Artskyddsutredning med kompletteringar
4. Dagvattenhantering

Kopia till:

Naturvårdsverket: registrator@naturvardsverket.se

Hav- och vattenmyndigheten: havochvatten@havochvatten.se

Malmö kommun: malmostad@malmo.se

Ni kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

Om ni inte är nöjda med Länsstyrelsens beslut, kan ni skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Så här överklagar ni beslutet

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska ni lämna eller skicka er skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Skåne antingen via e-post; skane@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö.

Tiden för överklagande

Ert överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ert överklagande kan ni be att få ytterligare tid till att utveckla era synpunkter och skälen till att ni överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

Ert överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som ni överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur ni vill att beslutet ska ändras.
- Varför ni anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

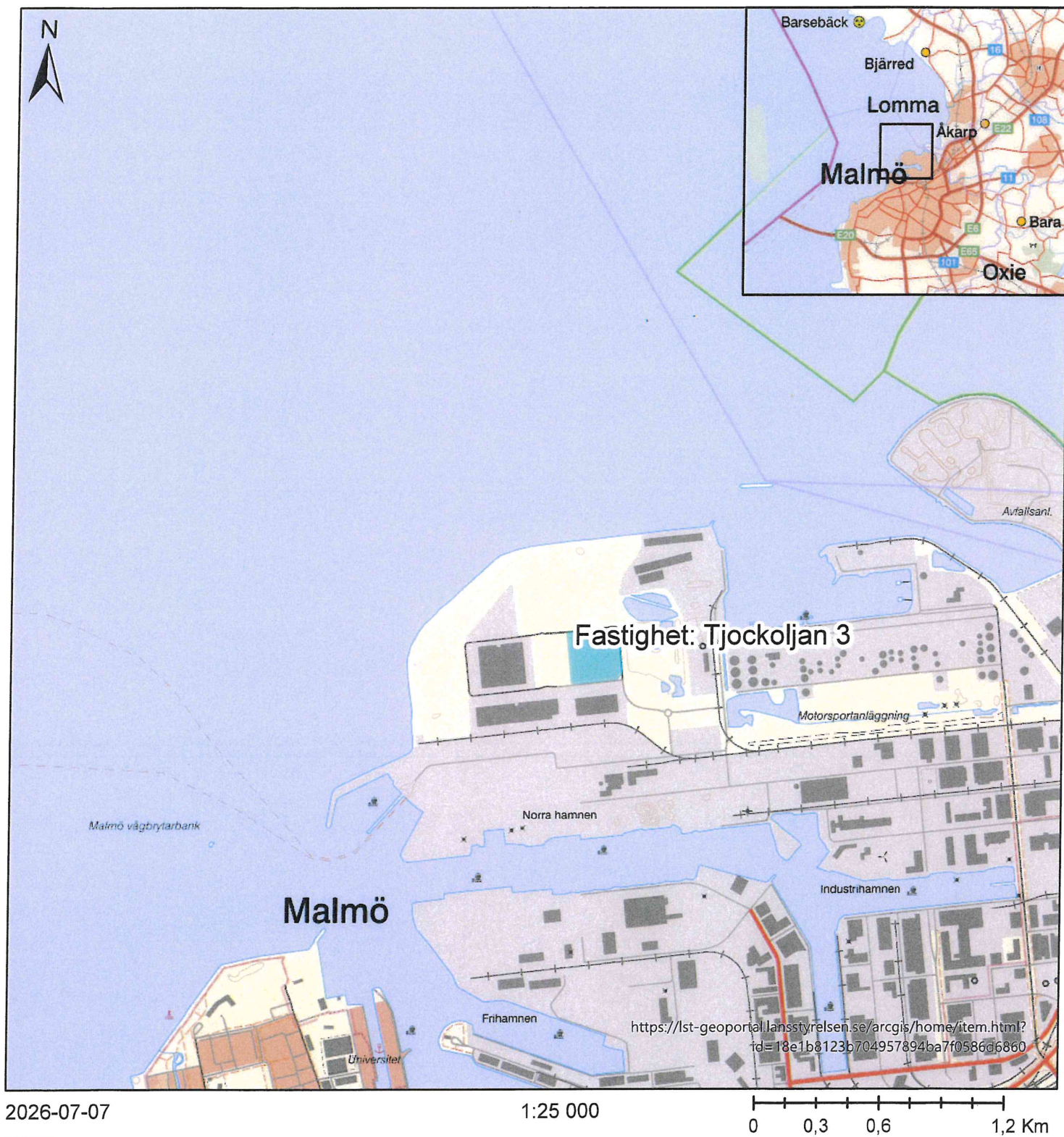
Om ni har handlingar som ni anser stödjer ert överklagande bifogar ni kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om ni behöver bifoga filer som är större än 25 MB via e-post.

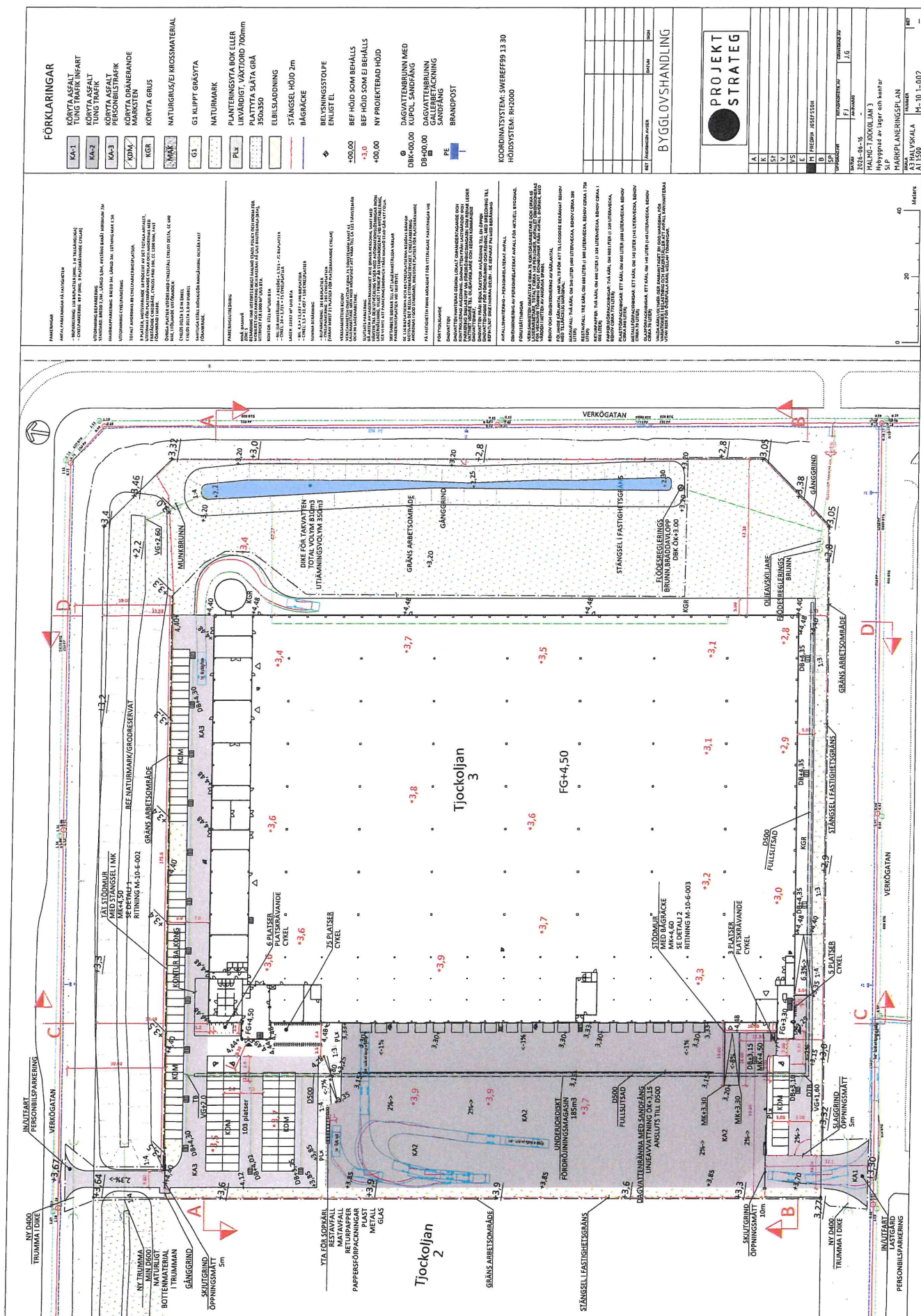
Ombud

Om ni anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt er ska ombudet uppge sitt namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

Behöver ni veta mer?

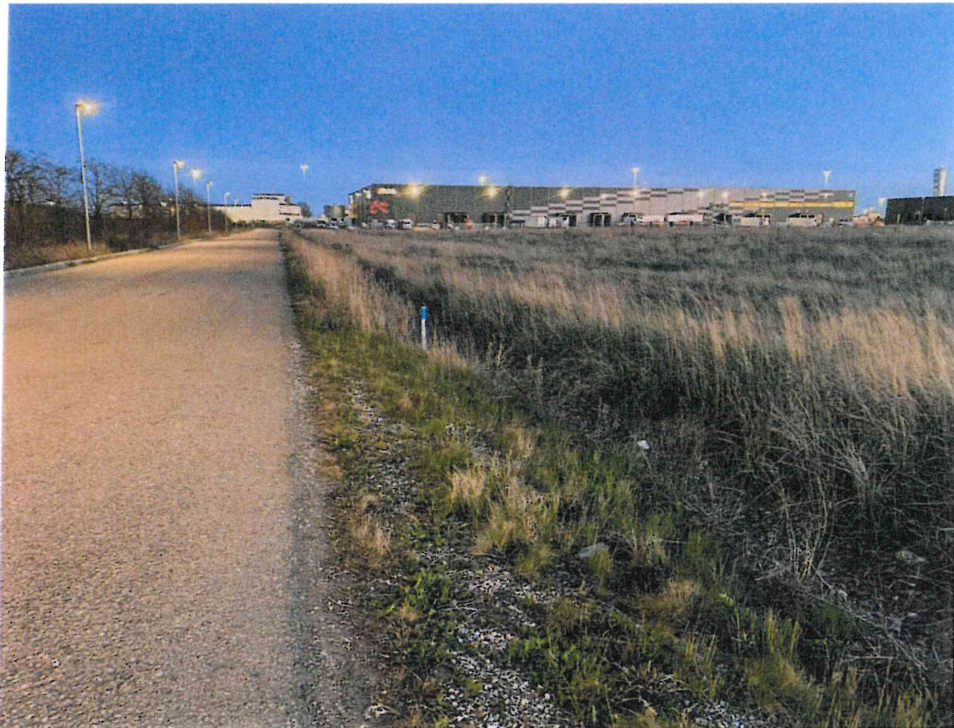
Har ni ytterligare frågor kan ni kontakta Länsstyrelsen via e-post, skane@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-224 10 00. Ange diarienummer 6818-2026.



[illegible][illegible]

Utredning grönfläckig padda

Tjockoljan 3, Norra hamnen i Malmö



2026-06-16

Marcus Arnesson, Svensk Natur AB

Innehåll

Uppdrag och bakgrund.....	3
Svar på Länsstyrelsens begäran	4
Livsmiljöer	4
Beskuggning av lekvatten.....	5
Risker kopplade till förflyttning av grönfläckig padda	6
Skyddsåtgärder under byggnation	8
Behov av ytterligare inventeringar	9
Påverkan på övriga groddjurs bevarandestatus	10
Referenser	11
Bilaga 1 – Anteckningar avstämningsmöte (20260415)	12
Bilaga 2 – Fältbesök 20260506.....	13
Bilaga 3 – Rapporter på Artportalen	16
Bilaga 4 – Samtal med Mats Wirén, Malmö stad.....	18
Bilaga 5 – Markplaneringsplan (2026-05-15) med anpassningar för grönfläckig padda	19
Bilaga 6 – Skugganalys	se särskilt dokument

Framsida, bildtext: Verkögatan öster om Tjockoljan 3

Uppdrag och bakgrund

På uppdrag Swedish Logistic Property AB har det utförts en utredning om grönfläckig padda på fastigheten Tjockoljan 3 i Norra hamnen i Malmö. Arbetet är gjort inför en byggnation av tomten. Syftet med föreliggande utredning är att svara på Länsstyrelsen i Skånes begäran om komplettering (6818-2026) från 2026-04-09. Inför arbetet med sammanställningen hölls ett avstämningsmöte med Länsstyrelsens handläggare i ärendet den 15 april 2026, se bilaga 1.

Följande punkter utgör den centrala delen av Länsstyrelsens begäran:

- Ni behöver utreda, inom hela arbetsområdet (fastigheten), om det finns andra skyddade livsmiljöer utöver lekområdet, exempelvis viloplatser, födosöksområde och övervintringsplatser som riskerar att påverkas av etableringen. Redogörelse för eventuell påverkan behöver göras för både byggnationsfas och driftsfas.
- Grönfläckig padda kräver varma solbelysta vatten för sin fortplantning. Hur hög blir byggnaden och vilken bedömning gör ni att byggnaden kommer beskugga diken och dammar och tillskapade viloplatser/övervintringsplatser.
- In- och utfart till fastighet är planerad österut. Etablering av verksamheten kan förmodas leda till väsentligt ökad trafik på vägen mellan fastighet och det så kallade paddreservatet. Länsstyrelsen ser en risk för att paddor kan komma att dödas/skadas när de förflyttar sig mellan övervintrings- födosöks- och viloplatser inom paddreservatet till lekplats i diket på andra sidan vägen. Är det utrett hur paddorna förflyttar sig i området och vilken bedömning gör ni av risk för dödande eller skada. Är skyddsåtgärder planerade för att undvika denna risk?
- Paddornas lekperiod är redan påbörjad för innevarande år. Ni anger att byggnationsfasen kommer påbörjas i maj när paddorna förflyttar sig och rör sig till lekvatten och i landmiljöer för födosök och vila. Hur säkerställer ni att inga paddor kommer att dödas/skadas under byggnationsfasen?
- Utredningen skriver att inventering av yta som ska exploateras ska göras vår 2026, enligt anmälan ska byggnation påbörjas maj 2026, och vara klar 2028. Varför ser ni inget behov av att invänta resultat av inventering?
- Inom området finns i artportalen fynd av de nationellt fridlysta arterna vanlig groda, ätlig groda, vanlig padda och mindre vattensalamander. Hur bedömer ni att åtgärden kommer påverka arternas bevarandestatus i deras naturliga utbredningsområde, motivera er bedömning.

Svar på Länsstyrelsens begäran

Nedan besvaras de punkterna i Länsstyrelsens begäran i den ordning som de är uppställda på föregående sida.

Livsmiljöer

Länsstyrelsen efterfrågar om det finns andra skyddade livsmiljöer på fastigheten, vilket tolkas som livsmiljöer utöver diket i delen av norra fastigheten som utgör ett lekvatten. Miljön på fastigheten beskrivs i bilaga 2 samt i PM från fältbesök i oktober (Pröjts 2025). Båda dessa beskrivningar kommer fram till att det saknas livsmiljöer lämpliga för övervintring eller med god funktion som viloplatser, eftersom ytan är plan utan skyddande strukturer.

Riktat eftersök av paddor på tomten under natten den 8 oktober (Pröjts 2025) och natten den 5 maj 2026 har inte resulterat i att några gröんfläckiga paddor påträffats på tomten. De riktade inventeringar efter grönfläckig padda som gjorts under 2023 och 2025 i Norra hamnen har inte heller påvisat grönfläckig padda på fastighetens landmiljö, se bilaga 3. Även i övrigt saknas det fynd på Artportalen från Tjockoljan 3, förutom från diket i norra delen, se bilaga 3. Däremot finns det fynd av grönfläckig padda från det större landområdet norr om Tjockoljan 3, se bilaga 3. Denna miljö är snarlik Tjockoljan 3, men med förekomst av fler strukturer, skrymslen och små vattenförekomster.

Sammantaget tyder tillgänglig information, inklusive riktade inventeringar på tomten, på att landmiljön på Tjockoljan 3 inte utgör en särskilt lämplig livsmiljö för grönfläckig padda. Det saknas också fynd av grönfläckig padda på denna yta.

Vidare menar Mats Wirén på Malmö stad att det i Norra hamnen finns gott om landmiljöer där grönfläckig padda kan födosöka. Mats bedömer inte att den lokala populationens storlek är begränsad av tillgången på landmiljöer. Begränsande faktorer för grönfläckig padda i området är sannolikt tillgång till lekvatten, övervintringsplatser samt oväntade händelser där många individer dör, se bilaga 4. Landmiljöer för födosök och för tillgång till viloplatser finns exempelvis direkt norr om Tjockoljan 3, och i detta område har det dessutom påträffats grönfläckig padda, se bilaga 3. Paddreservatet som är beläget öster om Tjockoljan 3 utgör också lämplig livsmiljö för grönfläckig padda, med både landmiljöer, lekvatten och skyddande miljöer.

En byggnation som gör att landmiljön på Tjockoljan förändras och inte blir tillgänglig på samma sätt som tidigare för grönfläckig padda bedöms därmed inte påverka områdets (Norra hamnens) kontinuerliga ekologiska funktion för populationen av grönfläckig padda. Bedömningen gäller för både anläggningsfas och driftsfas. I detta sammanhang är det dock viktigt att byggnationen inte påverkar lekmiljön eller potentiella spridningsvägar.

Det ska också tilläggas att den östra delen av Tjockoljan 3 inte kommer att exploateras, utan bevaras som naturmark. I denna del av tomten kommer en ny vattenmiljö anläggas som har god potential att utgöra en reproduktionslokal och födosökmiljö för grönfläckig padda. Vattenmiljön kommer bestå av ett svackdike med nord-sydlig sträckning, cirka 150 meter långt och 15 meter brett. Miljön med flacka stränder och god solinstrålning kommer vara lämplig för groddjur, se bilaga 5. Svackdikets nord-sydliga sträckning medför även att den fuktiga miljön kan fungera som en spridningsväg för groddjur. Detta ger potential för att landmiljön på Tjockoljan 3 kan tillgodose flera ekologiska funktioner i livscykeln för den lokala populationen av grönfläckig padda.

Beskuggning av lekvatten

Länsstyrelsen frågar hur hög byggnaden blir samt hur byggnaden kommer beskugga diken och dammar och tillskapade viloplatser/övervintringsplatser. Efter att Länsstyrelsen gjorde denna frågeställning har den planerade byggnationen anpassats genom att miljöer för groddjur kommer finnas på östra sidan av tomten. På östra sidan av tomten är läget öppet mot söder och öster, vilket medför att vatten och viloplatser som anläggs för grönfläckig padda kommer få fullt solljus under större delen av dagen, förutom sen eftermiddag och kvällstid. Samma förhållanden kommer att gälla för den östra delen av det norra diket, som utgör den mest lämpliga lekplatsen för groddjur, se bedömning i bilaga 2. Påverkan på solinstrålning för nämnda miljöer kommer därmed vara marginell och funktionen för grönfläckig padda bedöms inte bli påverkad.

De delar av det norra diket som är belägna längre åt väster får viss skuggpåverkan från byggnaden. Dock är avståndet till byggnaden cirka 25 meter, vilket medför att skuggeffekten från byggnaden upphävs från april till början av september, se bilaga 6. Det är framförallt inför lekperioden i slutet av april och maj, samt den efterföljande utvecklingsperioden av rom och yngel som det är av stor betydelse med god solinstrålning på reproduktionsvatten. God solinstrålning under denna period gör att vattnet värms upp och leken kan börja tidigt, därtill främjar värmen utveckling av rom och yngel. Skugganalysen i bilaga 6 visar att skuggeffekten från byggnaden uteblir under april till september. Därmed bedöms det inte bli någon skuggeffekt som påverkar diket funktion som lekvatten. Skugganalysen i bilaga 6 är gjord innan planeringen av tomten anpassades, men eftersom byggnaden har ungefär samma lokalisering bedöms denna skugganalys ge en korrekt bild av situationen även efter att planeringen har anpassats.

Den nya vattenmiljön som anläggs längs östra kanten av tomten kommer få god solinstrålning, då det i nuläget i stort sett saknas befintliga eller planerade byggnader som påverkar genom skuggning.

Risker kopplade till förflyttning av grönfläckig padda

Länsstyrelsen frågar om det är utrett hur paddorna rör sig i området samt vilka risker ökande transporter kan ha för paddorna, och att det finns en risk kopplat till att in- och utfart till fastighet är planerad österut. Efter att Länsstyrelsen formulerade denna frågeställning har planeringen av Tjockoljan 3 anpassats, och in- och utfarter på östra sidan av tomten är borttagna. I denna del av tomten kommer det istället finnas naturmark anpassad för groddjur, se bilaga 5.

Angående rörelsemönster för paddor i Norra hamnen, så saknas det mer detaljerade kunskaper kring detta. Mats Wirén på Malmö stad menar att det skulle vara mycket svårt att ta reda på paddornas transportvägar i området eftersom Norra hamnen hyser stora ytor som är lämpliga för grönfläckig padda, och det finns många platser där paddorna kan röra sig. Detta medför att det troligen finns få tydliga koncentrationer av vandringsstråk mellan olika typer av livsmiljöer. Paddorna har istället möjlighet att röra sig på många olika platser. Detta gäller även när paddorna rör sig från övervintringsplats till lekvattnen. Baserat på denna information bedöms det inte som rimligt, eller kanske ens möjligt, att kartlägga paddornas rörelsemönster i området. Däremot är det viktigt att potentiella stråk där förflyttningar kan ske inte förses med barriärer eller hög risk för att paddor förolyckas.

Det finns minst sex tunnlar under Verkögatan som förbinder paddreservatet med Tjockoljan 3, se bilaga 2. Det är oklart i vilken omfattning dessa tunnlar används av groddjur, men det bedöms som viktigt att groddjur som passerar Verkögatan ska ha god möjlighet att nå livsmiljöer lämpliga för groddjur. För groddjur som tar sig till Tjockoljan 3, från öster (från paddreservatet), kommer det finnas naturmark som anpassats för groddjur längs östra kanten av tomten som djuren kan följa åt norr och på så sätt nå lämplig lekmiljö i diket. Denna naturmark kommer omfatta en yta med en bredd av 40-50 meter och en längd av omkring 220 meter. Förhoppningen är att groddjur framförallt söker sig till det svackdike som planeras i nord-sydlig sträckning längs östra kanten av naturmarken. Den fuktiga miljön vid svackdiket kommer fungera både som livsmiljö och spridningsväg för groddjur. Det kommer inte anläggas någon beständig barriär mellan verksamhetsområdet och den östra naturmarken, eftersom det ska vara möjligt för groddjur som kommit in på tomtens hårdgjorda ytor att hitta tillbaka till lämplig livsmiljö i östra delen av tomten.

För att förhindra spridning in på verksamhetsområdet från diket i norr kommer det anläggas en tät barriär mot miljön vid det norra diket, se bilaga 5. I anslutning till norra sidan av barriären kommer det finnas skyddande miljöer för groddjur, vilket kan göra att groddjur stannar på dessa platser och inte följer barriären. De skyddande miljöerna kan exempelvis utgöras av stenrösen eller gabionmur. För att hindra att groddjur kommer in via infarten i nordvästra delen av tomten anläggs det här en färist med ett öppet dike under. Groddjur kan därmed passera under infarten om de följer barriären i norra delen av tomten. Samtidigt hindrar färisten groddjur från att vandra in på tomten via den nordvästra infarten. Väster om färisten leder barriären groddjur ned mot diket och bort från tomten innan den tar slut.

Denna utformning av östra delen av tomten kommer medföra att spridningsvägar mellan Paddreservatet och lekmiljön på Tjockoljan 3 inte påverkas. Trafiken på denna del av Verkögatan kommer endast utgöras av personaltrafik till planerad verksamhet på Tjockoljan 3. In- och utfart till lastgården finns i sydvästra delen av tomten, och det är här all tung trafik kommer att ske. Vägen öster och norr om Tjockoljan 3 kommer därmed inte få någon ökning av tung trafik kopplat till aktuell fastighet. Groddjurens förflyttningar sker mestadels nattetid, och då kommer det inte ske någon trafik till och från Tjockoljan 3. Det finns även möjlighet för groddjur att använda de sex tunnlar som är anlagda under Verkögatan, se bilaga 2.

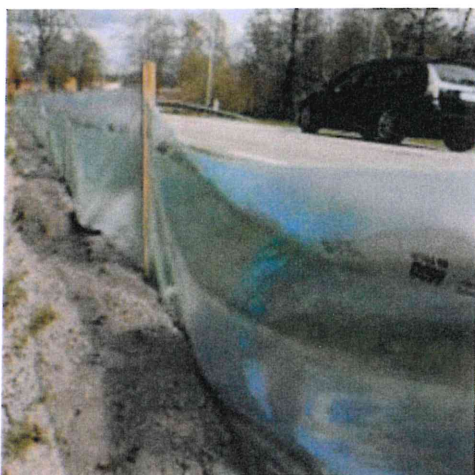


Exempel på principiell utformning av den nordvästra infarten till Tjockoljan 3. Fotot visar en utfart försedd med färst som hindrar groddjur från att passera och nå en trafikerad väg. Under färsten finns en genomgång där groddjur kan passera utan att riskera att bli överkörda. Direkt kopplat till denna genomgång finns en barriär för groddjur. Groddjur som följer barriären kommer ledas in i genomgången.

Skyddsåtgärder under byggnation

Under byggnationen är det prioriterat att hindra gröんfläckig padda från att komma in på verksamhetsområdet där det frekvent sker maskintransporter. Det blir då viktigt att skapa en barriär mellan diket i norra delen av tomten och resterande delar av tomten, även mot naturmarken i östra delen finns det behov av tillfällig barriär. Detta görs genom att en tillfällig barriär skapas genom att en plastduk (eller liknande material som hindrar alla groddjur) sätts upp söder om diket, så att groddjur hindras från att ta sig från diket och in på tomten. Den tillfälliga barriären kommer fortsätta en bit väster om tomten och avslutas i riktning mot diket för att leda groddjuren bort från verksamhetsområdet på Tjockoljan 3. Åt öster svänger barriären åt söder så att spridning mellan östra naturmarken och verksamhetsområdet förhindras. Den tillfälliga barriären avslutas i tomtens sydöstra hörn genom en böj mot Verkögatan, se bilaga 5.

Plastduken, eller material med liknande funktion, fästs i stolpar som slås ned i marken. Höjden är omkring 50 cm och mot marken grävs materialet ned i jorden så att groddjur inte ska klara att krypa under den.



Exempel på tillfällig barriär som utgörs av en uppsatt plastduk som grävts ned i marken.

Behov av ytterligare inventeringar

Kunskap kring populationen av grönfläckig padda i Norra hamnen finns via utförda inventeringar som rapporterats till Artportalen, se bilaga 3. Därtill har Mats Wirén följt utvecklingen av grönfläckig padda i området sedan arten upptäcktes här, se bilaga 4. Den kunskap som erhållits via dessa källor spänner över flera år, och detta underlag bedöms som mer användbart än ytterligare inventeringar under 2026.

Påverkan på övriga groddjurs bevarandestatus

Länsstyrelsen frågar om hur bevarandestatusen för vanlig groda, ätlig groda, vanlig padda och mindre vattensalamander påverkas av planerade åtgärder. Samtliga uppräknade arter har noterats i närområdet, och använder sannolikt fastigheten på liknande vis som grönfläckig padda. Detta innebär att skyddsåtgärder samt åtgärder för att stärka ekologiska funktioner för grönfläckig padda även kommer gynna övriga groddjur i området. Därtill bedöms övriga groddjur ha goda livsmiljöer i paddreservatet samt i övriga miljöer där grönfläckig padda har noterats, se bilaga 3. I denna kontext utgör landmiljön på Tjockoljan 3 inte någon betydande del av dessa arters ekologiska behov. Därav bedöms ett bortfall av delar av landmiljön på Tjockoljan 3 inte ha någon betydande påverkan på bevarandestatusen i det naturliga utbredningsområdet för dessa groddjur.

Referenser

Litteratur

Pröjts, J. 2025. PM. Grönfläckig padda på tomt i norra hamnen oktober 2025

Datakällor

Artportalen. ArtDatabanken, SLU, Uppsala. <http://www.artportalen.se> [2026-05-10]

Bilaga 1 – Anteckningar avstämningsmöte (20260415)

Deltagare: Emma Andersson, Länsstyrelsen Skåne, Marcus Arnesson, sakkunnig ekolog, Svensk Natur AB och Philip Ekelund, kontaktperson, Fastighetsutveckling Tjockoljan 3

- Samtal kring första punkten i Länsstyrelsen begäran om komplettering (2026-04-09). Emma betonar att livsmiljöer såsom, lekvatten, övervintringsplats, viloplats för grönfläckig padda är skyddade. Expertbedömning kan räcka för att utesluta miljöer. För bedömning behövs redogörelse av hur paddorna rör sig i området. Information finns kring vilken funktion diket har i norra delen av tomten, men det saknas kunskap om resten av tomten. Finns det viloplatser, födosöksområden, spridningsvägar e.t.c.
- Om livsmiljöer för grönfläckig padda påverkas kan det bli fråga om en artskyddsdispens. Annars kan det räcka med 12:6 samråd. I en artskyddsutredning behöver påverkan på den lokala populationen utifrån ekologiska funktioner för grönfläckig padda bedömas.
- Andra punkten i Länsstyrelsen begäran om komplettering (2026-04-09). Skugganalys för diket utifrån planerade konstruktioner är gjord. Viktigt att vår och sommar kommer med i denna analys. Skugganalysen används som underlag för påverkansbedömning av dikets ekologiska funktion som lekmiljö för grönfläckig padda.
- Tredje punkten i Länsstyrelsen begäran om komplettering (2026-04-09). Det behöver utredas vilka skydd och hänsynsåtgärder som behövs för att groddjur inte ska ta sig in på områden med hög risk för överkörning och liknande risker. Det finns även risker idag med nuvarande vägsystem. Det är lämpligt att stämma av med Malmö stad om vilka åtgärder som är gjorda och vilken kunskap det finns kring paddornas rörelsemönster i området.
- Fjärde punkten i Länsstyrelsen begäran om komplettering (2026-04-09). För att paddor inte ska förolyckas under byggnation på tomten behövs det lämpliga skyddsåtgärder så att denna risk minimeras.
- I Länsstyrelsens begäran anges att kompletteringar ska vara inlämnade senast 2026-04-30. Emma menar att det inte är något problem att förlänga tiden för inlämnandet. Det kommer sannolikt vara nödvändigt att skjuta fram detta datum för att det ska vara möjligt att inhämta kunskap kring grönfläckig padda i området.
- Nytt möte med Länsstyrelsen kan behövas beroende på vilken juridisk väg ärendet tar. Eftersom ärendet är påbörjat kan det eventuellt finnas en möjlighet att det inte behöver komma sist i turordningen oavsett juridisk väg.

Bilaga 2 – Fältbesök 20260506

Den 5 maj 2026 genomsöktes hela fastigheten Tjockoljan 3 samt närliggande områden under tidperioden 20.30-23.20 efter groddjur. Pannlampa och handlampa användes vid eftersök i på marken, i vattensamlingar samt i håligheter, skrymslen och under sten och andra material. Temperaturen var runt 10 grader och vinden uppskattades till omkring 4 m/s nordvästlig.

Resultat:

På aktuell fastighet påträffades endast groddjur i diket i norra delen. I detta dike fanns tre spelande hannar av grönfläckig padda. Det noterades även två eller möjligen tre samlingar av romsträngar från grönfläckig padda. I diket var det även spelande ätlig groda samt en stor mängd av mindre vattensalamander.

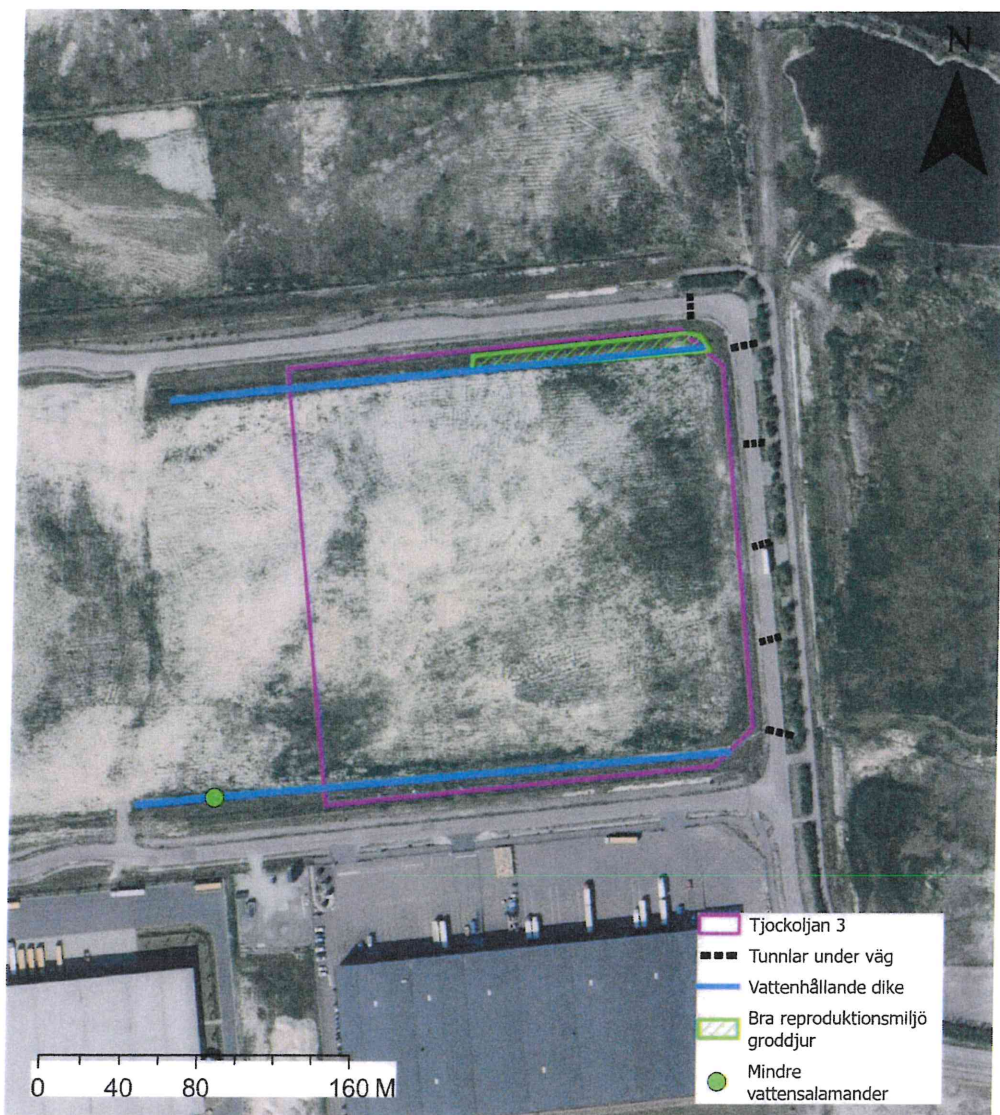
Mindre vattensalamander i lekdräkt noterades även i diket som finns i södra kanten av Tjockoljan 3. De två individer som sågs i detta dike var en bit väster om fastigheten.

Miljöbeskrivningar:

Tjockoljan 3 omfattar en helt plan yta på ungefär 5 hektar. Området har kort historik som fast mark, och är artificiellt skapat genom utfyllnad av havsområde. I norra och södra delen av tomten finns diken som sannolikt håller vatten stora delar av året. I övrigt är tomten i stort sett fri från variation i terrängförhållandena. Marken är hård och utgörs av lera/mjåla, utan förekomst av sten och block eller andra strukturer. Vegetationen utgörs av bergrör, vildmorot, havtorn, knylhavre, hästhov, palsternacka och vårkorsört. Mot kanterna är den storvuxna vegetationen relativt tät. Centralt i området är vegetationen bitvis mer gles och ytor med blottad lerjord förekommer mer frekvent. Mot Verkögatan i öster finns ett vägdikeytan vatten som är klätt med grovt krossmaterial. I vägdikeytan, och även på andra platser i tomtens kanter, finns en del frigolitbitar som utgör de mest skyddande miljöerna för groddjur på tomten. Öster om tomten finns fem tunnlar under Verkögatan vars öppningar mynnar i slänterna på vardera sidan om gatan. Dessa tunnlar är anlagda med syfte att skapa möjligheter för groddjur att säkert passera Verkögatan. En liknande tunnel noterades även under Verkögatan där denna går norr om tomten, det är oklart om det finns flera tunnlar norr om tomten.

Det södra diket är kraftigt igenväxt av bladvass på nästan hela sträckningen som ingår i tomten Tjockoljan 3. Väster om tomten är bladvassen bitvis glesare och det finns mer öppet vatten. Det var i de delar med öppet vatten som mindre vattensalamander noterades.

Det norra diket ändrar karaktär mitt på tomten. Västra delen av detta dike har branter kanter och är bitvis tätt bevuxet av bladvass. Östra delen är bredare och har en nordlig strandkant som utgörs av en grund del med ett vattendjup på 1 – 3 dm. Bladvass förekommer i den östra delen, men växer glest. Här finns istället arter som svalting, tiggarranunkel och kransalger. Samtliga spelande grönfläckiga paddor och ätliga grodor höll till i östra delen av norra diket. Här fanns även ett mycket stort antal mindre vattensalamandrar. Norr om diket, mot Verkögatan, finns uppgrävs vall med en bredd av drygt 7,5 meter. Denna vall skapar en brant sluttning ned mot det norra diket.



Kartbild som visar noteringar från fältbesöket den 5 maj 2026 som genomfördes av Marcus Arnesson. I den del av det norra diket som bedömdes som en bra reproduktionsmiljö för groddjur spelade grönfläckig padda och ärlig groda vid besöket, därtill observerades ett stort antal mindre vattensalamandrar i vattenmiljön.



Landmiljön på Tjockoljan 3.



Mynning på en av de anlagda tunnlarna under Verkögatan.

Bilaga 3 – Rapporter på Artportalen

Vid uttag från Artportalen den 12 maj 2026 så fanns det 69 rapporter av grönfläckig padda från Norra hamnen. Dessa var gjorda mellan 2012 och 2026. Flera av rapporterna inkluderar flera individer, romsträngar eller yngel. Därav säger antalet rapporter ganska lite kring populationens storlek av grönfläckig padda i Norra hamnen. Rapporterna kan däremot ge en översiktlig bild av var grönfläckig padda förekommer, se kartbild nedan. Den absoluta merparten av fynden av grönfläckig padda finns i paddreservatet, som ligger öster om Tjockoljan 3 och utgörs ungefär av den gulmarkerade ytan i karten nedan. Det finns också en flera fynd av grönfläckig padda från hamnområdet norr om Tjockoljan 3 samt i diket som är beläget i norra delen av fastigheten. Det saknas däremot fynd från övriga delar av tomten. Den fyndlokal som är lokaliserad direkt väster om Tjockoljan 3 utgörs av en samlingslokal som beskriver observationer från hela Norra hamnen och noggrannheten är därmed satt till 1 km för denna fyndlokal. Sammantaget så finns det inte något i rapporterade data som tyder på att landmiljön på Tjockoljan 3 används av grönfläckig padda.



Samtliga rapporterade fynd på Artportalen av grönfläckig padda i Norra hamnen. Fastigheten Tjockoljan 3 är markerad med röd linje. Ungefärlig utbredning av paddreservatet är gulmarkerad.

Bland de rapporterade fynden av grönfläckig padda på Artportalen finns även resultat från två riktade inventeringar efter arten. Enligt uppgifter från Mats Wirén på Malmö stad så genomfördes dessa inventeringar över stora delar av Norra hamnen men inte i paddreservatet. Sammanlagt utfördes inventeringar av grönfläckig padda två datum 2023; 2 och 15 maj samt tre datum 2025 (22 april och 5 och 26 maj). I dessa inventeringar kunde det konstateras att arten finns på flera ställen utanför paddreservatet. Därtill att det sker spel och reproduktion både öster och väster om paddreservatet. Kartbilden med fynd från Artportalen gällande de aktuella inventeringarna 2023 och 2025 nedan visar att arten förekommer spritt i de obebyggda delarna av Norra hamnen. I inventeringarna har områden inventerats systematiskt och resultatet med uteblivna fynd på Tjockoljan 3 tyder på att fastigheten inte används av grönfläckig padda i någon större omfattning och att området därför sannolikt är av mindre betydelse för den lokala populationen.



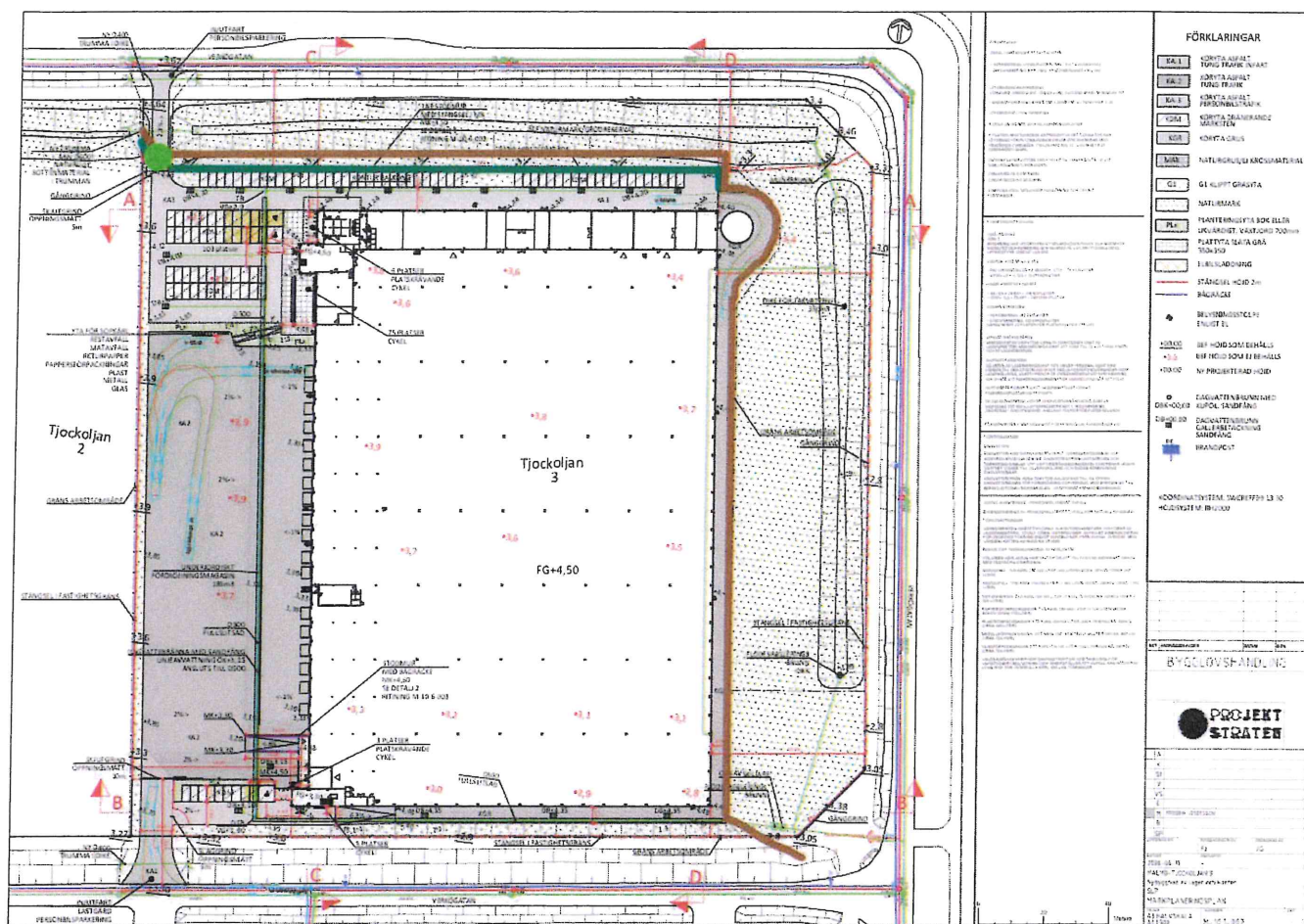
Samtliga rapporterade fynd på Artportalen av grönfläckig padda i Norra hamnen fem inventeringsdagar under 2023 och 2025. Fastigheten Tjockoljan 3 är markerad med röd linje. Ungefärlig utbredning av paddreservatet är gulmarkerad.

Bilaga 4 – Samtal med Mats Wirén, Malmö stad

Mats Wirén arbetar på Malmö Stad med natur och miljöfrågor. Mats är en av Sveriges mest kunniga personer på grönfläckig padda, han har genomfört ett flertal inventeringar av arten samt författat det nationella åtgärdsprogrammet för grönfläckig padda. Mats har följt populationen av grönfläckig padda sedan den påträffades i området vid Norra hamnen. Den kunskap som Mats kunskap gällande grönfläckig padda i Norra hamnen bedöms vara väsentlig för att kunna bedöma påverkan. Samtal har hållits med Mats Wirén på telefon bl.a. den 29 april 2026. Nedan följer några utlåtanden av Mats från detta samtal:

- Mats har följt populationen av grönfläckig padda i Norra hamnen sedan den upptäcktes och menar att populationen de senaste åren varit relativt stabil, men att man har upptäckt att den finns över större yta än vad man tidigare hade kunskap om.
- Mats menar att området vid Norra hamnen hyser stora ytor som är lämpliga för grönfläckig padda, och det finns många platser där paddorna kan röra sig. Detta medför att det troligen finns få tydliga koncentrationer av vandringsstråk mellan olika typer av livsmiljöer. Paddorna har istället möjlighet att röra sig på många olika platser. Detta gäller även när paddorna rör sig från övervintringsplatser till lekvattnen.
- Det finns utförda inventeringar av grönfläckig padda i Norra hamnen. Mats menar att dessa ger ett relativt bra underlag för artens användning av livsmiljöer i området. Inventeringar är utförda 2023 och 2025 över stora delar av Norra hamnen, förutom Paddreservatet.
- Norra hamnen har gott om landmiljöer där grönfläckig padda kan födosöka. Mats bedömer inte att populationens storlek är begränsad av tillgången på landmiljöer. Begränsande faktorer för grönfläckig padda i området är sannolikt tillgång till lekvattnen, övervintringsplatser samt oväntade händelser där många individer dör.
- Lämpliga övervintringsplatser för grönfläckig padda finns i Paddreservatet, men det är även troligt att paddorna kan ta sig in under byggnader eller liknande för övervintring.
- Malmö stad har gjort åtgärder för att gynna arten, exempelvis har det anlagts tunnlar under vägar (bl.a. Verkövägen) och skyddsnät har satts över brunnar.

Bilaga 5 – Markplaneringsplan (2026-05-15) med anpassningar för gröNFLäckig padda



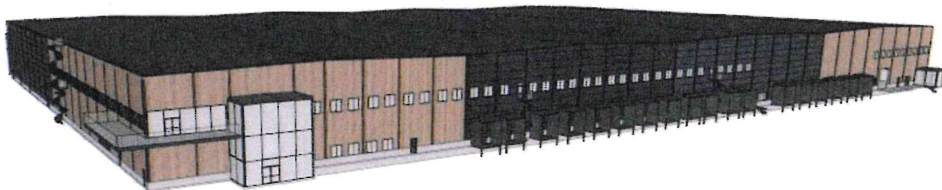
Mörkgrön färg = beständig barriär för groddjur, exempelvis tät mur, L-stöd eller stenkant. På norra sidan om barriären anläggs skyddande miljöer, exempelvis stenrösen, block, död ved, gabionmur e.t.c.

Brun färg = tillfällig barriär för groddjur, exempelvis plast eller annat material som små groddjur inte kan passera. Den tillfälliga barriären går från tomtens sydöstra hörn till dess nordvästra hörn.

Ljusgrön punkt = färist, som funktionellt "sitter ihop" med barriären och gör så att groddjur inte går in på verksamhetsområdet genom den nordvästra infarten.

Svackdike är uttritat längs tomtens östra kant

TJOCKOLJAN 3
MALMÖ STAD
NYBYGGNAD AV LAGER



PM 02 – REVIDERAD DAGVATTENHANTERING
BYGGLOVSHANDLING

Upprättad av: A. KREYMANN

Datum: 260618

Ansvarig: A. KREYMANN

Rev:

LANDSKAPS
Kelliehousevägen 31
262 74 Ängelholm

Arbetsnummer: L26-05

1. Inledning

Detta PM utgör en revidering av dagvattenlösningen för bygglovsärendet på fastigheten **Tjockoljan 3**. Efter dialog med kommunen har behovet av att skydda det befintliga öppna diket intill fastigheten identifierats. Eftersom diket fungerar som en värdefull lekplats för den grönfläckiga paddan, har dagvattenhanteringen ritats om för att optimera flödena, säkerställa god vattenkvalitet och därmed förbättra förutsättningarna för den lokala faunan.

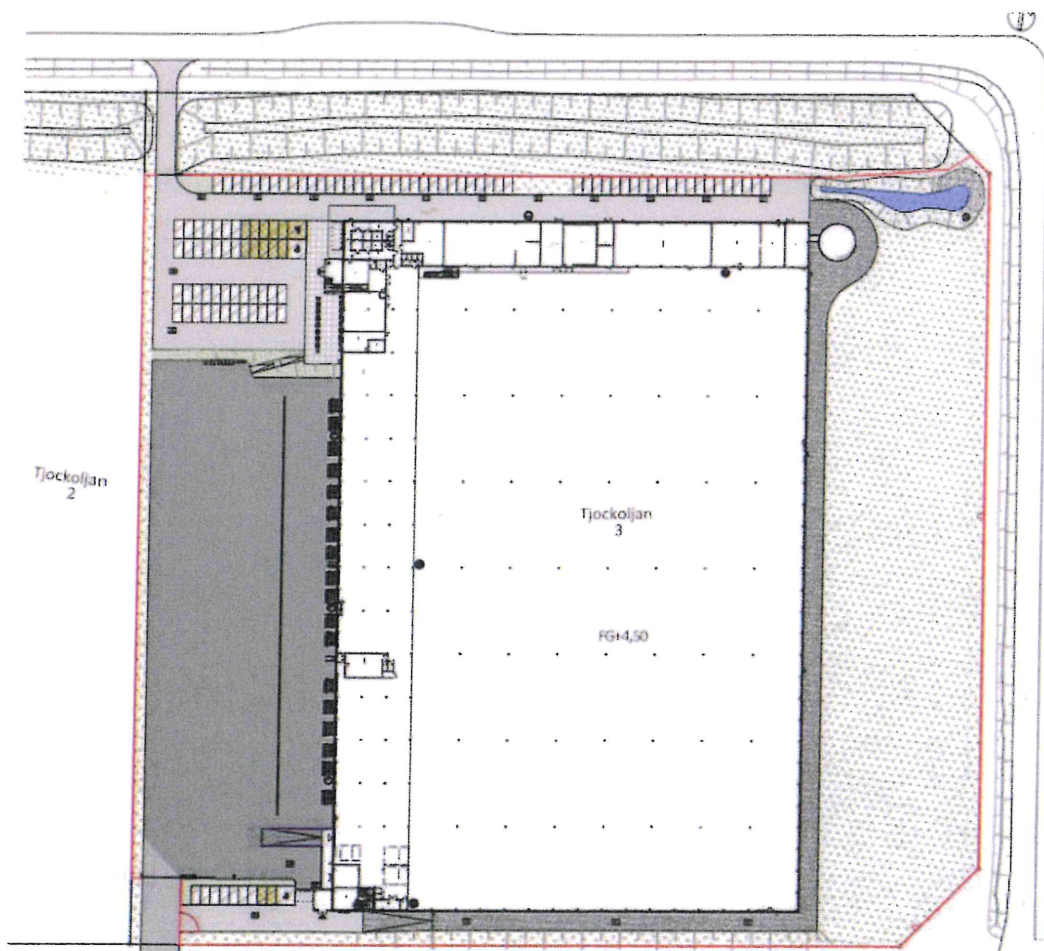


Bild 1. Befintlig dagvattenlösning.

2. Förändrad dagvattenlösning

Den reviderade dagvattenlösningen har arbetats fram i nära samråd med specialister och ekologer från Malmö stad. Målsättningen med den nya utformningen både ska minska dagvattnets strömningshastighet samt att tillförsäkra det befintliga diket (paddornas lekmiljö) en jämn och uthållig vattentillförsel för att förhindra uttorkning. För att uppnå detta har den tidigare projekterade dagvattendammen ersatts av ett **grunt, flackt dagvattendike**.

Det nya systemets funktion och uppbyggnad:

- **Flödesdämpning och lutning:** Det nya diket anläggs med en svag lutning norrut mot det befintliga diket. Den flacka geometrin minskar vattnets hastighet och främjar viss infiltration och fördröjning på vägen.
- **Nivå- och flödesreglering (Munkbrunn):** Från det nya diket lågpunkt leds vattnet vidare till det befintliga diket via en så kallad *munkbrunn*. Munkbrunnen gör det möjligt att finjustera och styra vid vilken exakt nivå vattnet ska bräddas, vilket säkerställer en kontrollerad och optimal vattennivå i paddornas lekmiljö.
- **Bräddning vid extremflöden:** För att eliminera risken för översvämning vid kraftig nederbörd har en bräddningsbrunn placerats i diket södra del. Om vattennivån stiger över kritiska nivåer avleds det överskjutande vattnet säkert via denna brunn till det kommunala dagvattennätet.

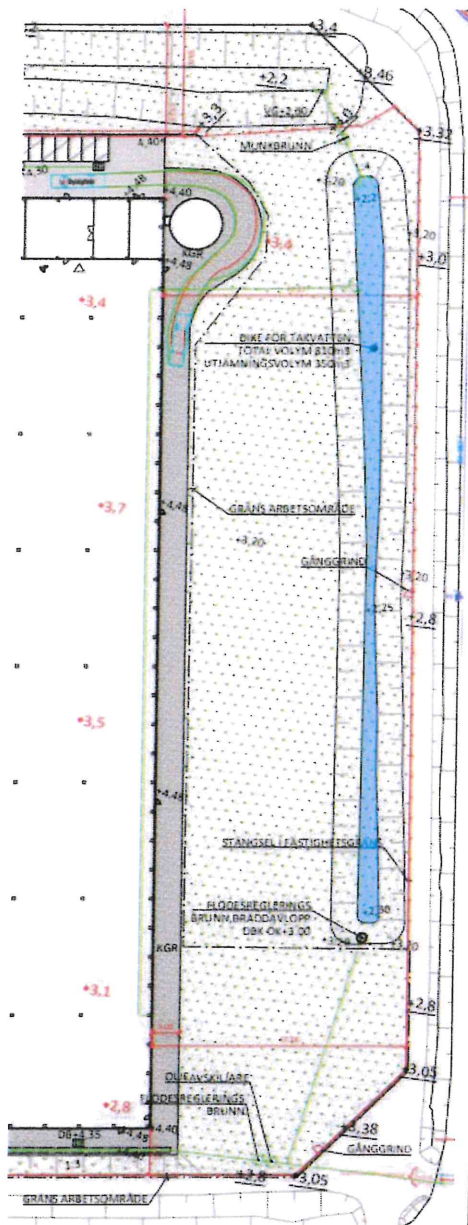
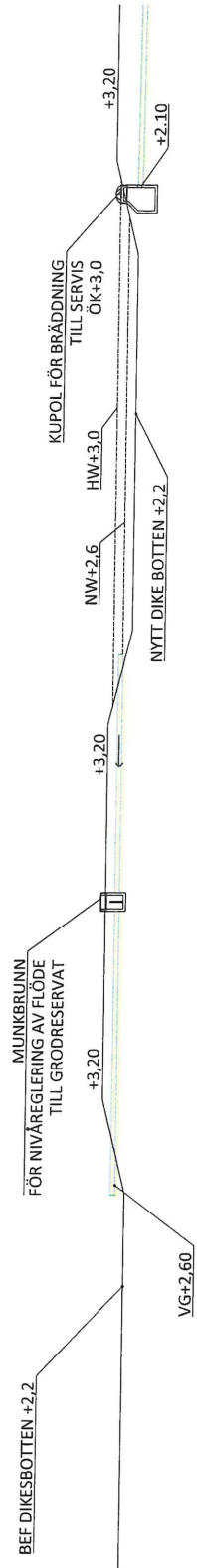


Bild 2. Ny dagvattenlösning


**PROJEKT
STRATEG**

0