

Detaljplan för Kylaren 1 m.fl.

Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 6 § miljöbalken

Dnr PLAN.2023.43

Upprättad 2026-01-08

Sektor samhällsbyggnad

FÖRSLAG

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en strategisk miljöbedömning inte föreligger.

SAMLAD BEDÖMNING/STÄLLNINGSTAGANDE

Sektor samhällsbyggnad gör bedömningen att planen och dess genomförande inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. En strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap 3 §, innehållande en miljökonsekvensbeskrivning, behöver därför inte göras.

Den direkta eller indirekta inverkan på den omgivande miljön (natur, vatten, mark, luft mm) bedöms både enskilt eller sammantaget vara liten. Denna bedömning grundar sig på tidigare utredningar som visar att det inte föreligger några betydande kumulativa miljöeffekter och att de identifierade riskerna är hanterbara.

Bedömningen grundas på följande:

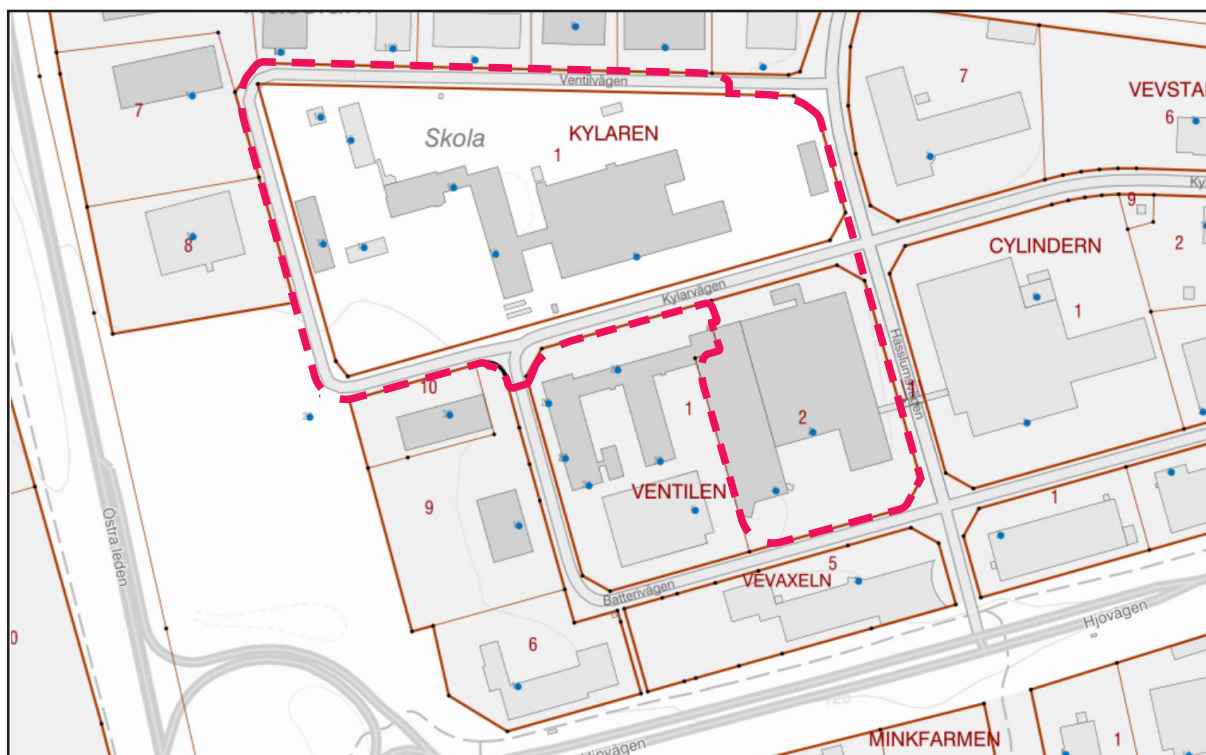
- Planförslaget följer Översiktsplan 2040. Befintlig MKB bedöms tillräcklig för detaljplanearbetet.
- Planen möjliggör förutsättningar för verksamheter och kommer att beskriva åtgärder när det gäller lokalisering, typ av verksamhet, storlek eller driftsförhållanden.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till naturvärden har beaktats genom att området har undersökts och inga nya naturvärden utöver de som finns längs med Batterivägen. Dessa föreslås skyddas med egenskapsbestämmelser. Planen medför inte betydande påverkan på naturvärden.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till kulturvärden har beaktats genom att det inte finns några inventerade kulturvärden inom planområdet. Planen medför inte betydande påverkan på kulturvärden.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till sociala och matriella värden har beaktats. Planen medför inte betydande påverkan på sociala eller matriella värden.
- Platsens betydelse och känslighet har beaktats noggrant, med särskilt fokus på risker för människors hälsa och miljön. Detta har gjorts genom omfattande utredningar, och den föreslagna markanvändningen för verksamheter har utformats för att medge en begränsad omgivningspåverkan. Planen medför inte betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Planens karaktäristiska egenskaper har beaktats och bedöms inte påverkas.
- Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas för planområdet.

BEHOVSBEDÖMNING AV PLANER

Kommunen ska enligt miljöbalken genomföra en undersökning för alla detaljplaner som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en undersökning. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en vidareutveckling av Hasslums industriområde genom att anpassa byggrätter och markanvändning för verksamhetsändamål. För att underlätta utvecklingen föreslås en mindre del av Kylarvägen, övergå från allmän plats till kvartersmark.



Avgränsning planområde

För fastigheten Kylaren 1 föreslås byggrätten öka från 33 % till 40 %, vilket motsvarar cirka 15 000 kvadratmeter. Vidare utökas byggrätten på Ventilen 2 marginellt med cirka 200 kvadratmeter.

PLATSEN

Översiktsplan 2040

I Översiktsplan 2040 (ÖP 2040) pekas planområdet ut som ett område för verksamheter. Det aktuella planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, då den föreslagna markanvändningen ligger i linje med intentionerna i ÖP 2040.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för MSA-område för totalförsvaret.

Naturvärden

Planområdet berörs inte av Natura 2000-områden eller naturreservat och inte heller av naturvårdsprogram eller naturmiljöinventeringar.

Vatten

Planområdet ligger inte inom ett skyddsområde för grundvatten eller dricksvattenförekomst. Som underlag för planarbetet har en skyfalls- och dagvattenutredning tagits fram för att kartlägga områdets naturliga avrinning och identifiera eventuella risker vid kraftig nederbörd.

Mark

Planen omfattar markanvändning för skola och verksamhet. Området ligger inom ett befintligt verksamhetsområde där det finns markerade ytor för föroreningar, bland annat inom själva planområdet.

Luft

Planen är inom ett verksamhetsområde, men de ligger inte nära någon större anläggning som ger ifrån sig luftföroreningar.

Kulturmiljö

Planen berör inga kulturvärden.

Risk och hälsa

Planområdet ligger i anslutning till Östra leden, som är rekommenderad led för farligt gods. Trafikbuller förekommer från både väg 49 och Östra leden. Vidare har lågpunkter identifierats inom planområdet, vilket behöver beaktas i den fortsatta planeringen.

På fastigheten Ventilen 1 bedrivs idag skolverksamhet i form av ett gymnasium med praktisk inriktning. Det finns även studentbostäder på fastigheten, vars entré ligger cirka 100 meter från verksamhetslokalerna.

Sociala värden

Det aktuella planområdet bedöms sakna direkta sociala värden. Kylarvägen, som löper genom området, är en allmän väg som bland annat nyttjas av skolans elever för att nå busshållplatsen vid Hasslumsvägen.

PLANEN

Planförslaget omfattar markanvändning för verksamheter samt allmän plats för gata. Området är beläget inom ett befintligt verksamhetsområde och omfattar i dagsläget cirka 8 900 m² på Kylaren 1 och 8 300 m² på Ventilen 2. Genom planförslaget medges en utökad bygggrätt på totalt cirka 15 000 m² på Kylaren 1, samtidigt som det möjliggörs att bygga samman bebyggelsen på fastigheterna Ventilen 2 och Kylaren 1.

PÅVERKAN**Riksintressen**

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintressen.

Naturvärden

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på naturvärden.

Vatten

Den framtagna utredningen visar att frågorna rörande dagvatten och skyfall går att lösa på ett tillfredsställande sätt inom ramen för planförslaget. Genom att integrera föreslagna tekniska lösningar och avrinningsstråk säkerställs att planens genomförande inte medför betydande risker för omgivningen eller negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Mark

Planområdet ligger inom ett befintligt verksamhetsområde där det finns markerade ytor för föroreningar. Utredningar har gjorts och de visar på lägre värden om vad som krävs för mindre känslig markanvändning.

Luft

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på luft.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på kulturvärden.

Risk och hälsa

Inom arbetet har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram som visar att det går att åtgärda den problematik som finns med dagvatten- och skyfall.

De befintliga studentbostäderna, som är belägna cirka 100 meter från verksamhetsområdet, behöver hanteras i planhandlingarna. Bedömningen är dock att bostäderna inte påverkas negativt, då den aktuella markanvändningen för verksamheter har en begränsad omgivningspåverkan. Verksamheten inom planområdet har dessutom ett miljötillstånd med fastställda gränsvärden som är förenliga med kraven för studentbostäder.

Sociala värden

Planen föreslår att delar av Kylarvägen utgår och förändras till kvartersmark. Detta innebär att tillgängligheten österut samt mot befintlig busshållplats påverkas och blir något mindre direkt. Bedömningen är dock att tillgängligheten kvarstår på en acceptabel nivå då det finns alternativa vägval och busshållplatser i både norr och söder.

SAMRÅD MED LÄNSSTYRELSEN

Samråd ska ske med Länsstyrelsen i Västra Götaland innan granskningshandlingarna skickas ut. En initial dialog har tidigare genomförts där Länsstyrelsen har lämnat sina svar och synpunkter.

Då planförslaget därefter har reviderats med ett utökat planområde och en ändrad markanvändning, har ett förnyat samråd inletts. Detta samråd sker nu i skedet efter det ordinarie samrådet för planarbetet, men innan planen går vidare till granskning. Detta för att säkerställa att Länsstyrelsen har getts möjlighet att yttra sig över de specifika ändringar som tillkommit i det uppdaterade planförslaget.

Sektor samhällsbyggnad 2026-01-08

Johanna Eriksson

Planchef

Patrik Igelström

Planarkitekt