



Detaljplan för
Kv. Malmen och Charleshill 1
-Malmen 5, 6, 7, 8, 9, Charleshill 1 och Getakärr 3:1-
Varbergs kommun

Behovsbedömning av miljöbedömning

En miljöbedömning skall göras för planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras eller inte.

Behovsbedömningen utgör också ett viktigt underlag för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare i planbeskrivningen eller i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning.

Platsens förutsättningar

Nuvarande mark- eller vattenanvändning (Kort beskrivning)	Marken används för bostadsändamål på samtliga fastigheter undantaget Malmen 5 och Malmen 1. På Malmen 5 är tidigare bostadshus rivet och marken används idag tillfälligt för parkering. För Malmen 9 är reglerar detaljplanen marken till bostäder, kontor eller hotell.			
Planområdet berörs av...	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
...Internationella konventioner (Natura 2000, Unescos världsarv etc.)	X			
...Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser enl. 3-4 kap MB			X	Området omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kapitel. Bestämmelserna hindrar ej utveckling av befintliga tätorter Aktuellt område ligger ca 120 meter öster om Västkustbanan vilken är utpekad som riksintresse för kommunikation. Detaljplanen förväntas ej påverka riksintresset negativt. Området gränsar till Varbergs rutnätsstad som är riksintresse för kulturskydd. En ändring av detaljplanen för kv Malmen och Charleshill 1 bedöms inte påverka riksintresset negativt.
...Skyddad natur/kultur enl. 7 kap MB (biotopskydd, strandskydd, vattenskyddsområde natur-/kulturreservat etc.)	X			
...Byggnadsminne el Fornminne			X	Aktuellt område berör del av fornlämningen Raä 60:1, stadslager till det tidigmedeltida Getakärr/Gamla Varberg. I samband med detaljplanen kommer en arkeologisk förundersökning genomföras.
...Höga kulturhistoriska värden (T.ex. områden som ingår i kommunens bevarandeprogram el program för kulturmiljövård)		X		Kvarteret Malmen och Charleshill 1 är inte medtaget i "Stadens karaktärer – kulturmiljöer i Varberg". Däremot är fyra av byggnaderna

				medtagna i bebyggelseinventeringen som genomförts av Kulturmiljö Halland. Malmen 9 och Charelshill 1 har klass B och Malmen 6 och 7 har klass C.
...Höga naturvärden (T.ex. områden som ingår i kommunens el. länsstyrelsens naturvårdsprogram)	X			
...Ekologiskt känsliga områden (Områden som enl. ÖP är ekologiskt särskilt känsliga eller opåverkade)	X			
...Skyddsavstånd (Industrier, djurhållning, kraftledning etc.)		X		Bensinstation (Preem) – tillståndet för bensinstationen går ut 2017-12-01 nytt tillstånd kommer ej att ges.
...Övriga störningar (buller, ljus, lukt, strålning etc.)			X	Trafik från omkringliggande gator främst Magasinsgatan bedöms kunna generera bullernivåer som överstiger riktvärdena för buller.
...Geotekniska svårigheter eller förorenad mark			X	Området angränsar till Renen 13 där det finns en känd förorening av klorerade lösningsmedel i jord och berg som sprids till omgivningen med grundvattnet. Söder om planområdet finns en bensinstation (Preem).
...Högt exploateringsstryck/ är redan högexploaterat			X	Detaljplanen innebär en förtätning av Varbergs innerstad. Det bedöms finnas ett högt exploateringsstryck i hela Varbergs stad.
...(Risk för) Överskridna miljö kvalitetsnormer	X			

Planens karaktäristiska egenskaper

Planens innehåll och omfattning (Kort beskrivning)	Detaljplanen medger uppförandet av bostäder, centrumverksamhet och kontor. Detaljplanen omfattar även en ny gång- och cykelbana i norra delen planområdet. Omkringliggande gatumark ingår även i planområdet och regleras till gata resp. väg.			
Faktor	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som kräver anmälan eller tillstånd enl. miljöbalken.	X			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i MKB-förordningens bilaga 3.	X			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i PBL 4 kap 34 §.	X			
Planen strider mot andra planer/projekt (Översiktsplaner, detaljplaner, övriga projekt)	X			
Planområdets läge bidrar till långa fordonstransporter för att nå service och andra viktiga målpunkter.	X			
Planen har betydelse för andra planers miljöpåverkan.	X			
Planen har betydelse för genomförande av EU:s	X			

miljölagstiftning (gäller t.ex. vattendirektivet)				
---------------------------------------------------	--	--	--	--

Planens tänkbara effekter

Faktor	Påverkan			Kommentar (Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens, fysiska omfattning, gränsöverskridande karaktär, möjligheter att avhjälpa påverkan osv.)
	Ingen påverkan	Påverkan	Betydande påverkan	
Påverkan på marken (instabilitet, sättningar, ras, skred, erosion, vibrationer, föroreningar, skada på värdefull geologisk formation etc.)	X			Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på marken. Kommande geotekniska undersökningar ger förutsättningarna för grundläggningen till kommande byggnation. Eventuell påverkan bedöms endast kunna uppstå under byggtiden.
Påverkan på luften och klimatet (luftföroreningar, vindrörelser, temperatur, luftfuktighet ljusförhållanden etc.)etc.)		X		En högre exploatering ger en något ökad skuggpåverkan. Fortsatt planarbete tydliggör påverkan. I övrigt bedöms ingen påverkan ske.
Förändringar av grund- eller ytvattnet (kvalitet, flödesriktningar, nivåer, mängd, etc. Krävs vattendom?)		X		I samband med genomförandet/ byggnationen av underjordiska parkeringsgarage kan tillfällig påverkan på flödesriktningar i berggrundvattnet ske. Åtgärder för att undvika detta kan komma att behöva vidtas under byggnationen.
Risk för översvämningar	X			
Svårigheter att lokalt omhänderta dagvattnet	X			I samband med detaljplanearbetet kommer en dagvattenutredning tas fram. Området ligger inom VIVAB's verksamhetsområde.
Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade arter etc.)	X			
Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreativ möjlighet (strövområde, vandringsled, cykelled, friluftsanläggning etc)	X			
Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden (siktlinjer, utblickar, landmärken etc.)		X		Genom detaljplanen föreslås en sluten kvartersbebyggelse, vilken bygger vidare på strukturen i de söder om liggande kvarteren. Detta innebär en förändring, då kvarteret idag är bebyggt med friliggande hus.
Barriäreffekter	X			
Ökat alstrande av avfall som ej återanvänds		X		Fler bostäder leder till en ökad mängd avfall. Omfattningen bedöms däremot som liten och effekten förväntas därför bli minimal.
Ökad användning av icke förnyelsebar energi		X		Fler bostäder leder till en ökad användning av energi, beroende på hur den alstras ökar eventuellt användningen av icke förnyelsebar energi.

Uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs (grus- och bergtäkter, dricksvatten etc.)	X			
Ökad fordonstrafik / Ändrade trafikförhållanden		X		Nya bostäder med fler lägenheter kommer att alstra mer trafik i området. Men planområdets läge i Varberg ger goda förutsättningar att välja att cykla, gå och nyttja kollektivtrafik.
Effekter som strider mot långsiktiga centrala, regionala eller lokala miljömål	X			
Överskridna miljö kvalitetsnormer (5 kap. MB)	X			
Buller (ökning av nuvarande ljudnivå eller överskridna riktvärden)	X			
Förändrade ljusförhållanden (bländande ljussken, skuggningar etc.)		X		Ett uppförande av högre byggnadsvolymer kan påverka befintliga bostäder genom ökad insyn och skuggstörningar. Fortsatt planarbete ska klarlägga hur påverkan blir. Effekten av skuggpåverkan och insyn blir bestående så länge byggnader finns uppförda på fastigheten.
Obehaglig lukt	X			
Risker för människors säkerhet (ökad olycksrisk för t.ex. explosion, brand, strålning, utsläpp av hälsofarliga ämnen, trafikolyckor, farligt gods etc.)	X			
Påverkan på den sociala miljön (befolkningssammansättning, delaktighet, jämställdhet, trygghet etc.)	X			
Behov av följdinvesteringar (infrastruktur, vägar, VA, energi etc.)	X			Lågt behov av följdinvesteringar i infrastruktur.

Ställningstagande

	Nej	Ja	Kommentar
Ett genomförande av planen innebär negativa effekter som var för sig är begränsade, men som tillsammans kan vara betydande	X		Effekterna av ett plangenomförande bedöms inte vara av en sådan omfattning att de blir betydande påverkan. Följande frågor utreds ytterligare i samband med ett fortsatt planarbete: <ul style="list-style-type: none"> • Hanteringen av dagvatten • Geoteknik och grundläggningsförhållanden • Markmiljötekniskundersökning • Bullerutredning • Arkeologiskförundersökning • Skuggpåverkan på intilliggande fastigheter. • Kulturmiljöutredning
Ett genomförande av planen innebär en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning skall göras.	X		

MKB-dokumentet bör omfatta följande områden:	-
----------------------------------------------	---

STADSBYGGNADSKONTORET

Jenny Jakobsson