



SJÖBO
KOMMUN

2025-02-26
Dnr. PLAN 2022.1732

Detaljplan för fastigheterna Sjöbo 3:32 m.fl., Fritidsbacken
Sjöbo, Sjöbo kommun, Skåne län

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Granskningshandling

Inledning

Vid upprättande av plan eller program ska kommunen undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökningen är den process som ska leda fram till ett ställningstagande i frågan om en strategisk miljöbedömning (miljökonsekvensbeskrivning) ska göras eller inte. Undersökningen innebär att kommunen identifierar de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, och samråder frågan med Länsstyrelsen.

Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas.

Reglerna om miljöbedömning finns i miljöbalkens 6 kapitel. Sedan 1 januari 2018 är ett nytt sjätte kapitel gällande. Det nya kapitlet ska tillämpas för planärenden som beslutats efter 1 januari 2018.

Planen i korthet

Planområdet ligger öster om Sjöbo centrum och är cirka 35 000 kvm stort. Idag består den största delen av planområdet, fastigheten Sjöbo 3:32, av ett industriområde som mestadels nyttjas som lager och upplag. Övriga fastigheter inom planområdet, Sjöbo 3:20, 3:21, 3:30, 3:34 och Fredrik 1, är bostäder och en blomsterbutik. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att området utvecklas till ett nytt bostadsområde för radhus/marklägenheter samt att planlägga befintlig bostadsbebyggelse och detaljhandel för befintlig markanvändning. Syftet är också att säkerställa lämplig omfattning, placering och utformning av bebyggelsen, säkerställa ytor för lekplats och mötesplatser, bevara befintliga träd och bevara den trädbevuxna slänten. Att området omvandlas till ett bostadsområde innebär en naturlig utveckling med tanke på platsens läge intill befintliga bostäder, rekreationsområdet Oran och närheten till Sjöbo centrum.

I gällande översiktsplan *Fördjupning av översiktsplanen för Sjöbo tätort*, antagen av kommunfullmäktige 2013-04-24 är planområdet utpekad som B: befintlig bostadsbebyggelse, J: befintligt verksamhetsområde och befintlig gång/cykelstråk. Kommunstyrelsen beslutade i samband budgetbeslutet 2022 att den gällande fördjupade översiktsplanen för Sjöbo tätort inte anses aktuell och att en ny ska tas fram. Arbetet med en ny fördjupad översiktsplan pågår just nu och beslut om granskning väntas under våren och sommaren 2025. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-07-05 (§ 67) om positivt planbesked för upprättande av en ny detaljplan för ändring av industrimark till bostäder för fastigheten Sjöbo 3:32 m.fl. i Sjöbo kommun. Eftersom detaljplanen inte är i enlighet med den gällande fördjupade översiktsplanen tas planen fram med utökat förfarande.

Bedömningsunderlag

Undersökningen genomförs genom en checklista. Checklistan ska ge en helhetsbild av effekterna av en detaljplan. Checklistan ger kunskap om vilka frågor som berörs, samt vilka frågor som innebär risk för betydande miljöpåverkan för aktuell detaljplan. Avslutningsvis sker en sammanvägd bedömning av de frågeställningar som bedömts medföra risk för betydande miljöpåverkan. Checklistan inkluderar skyddsvärden, effekter på miljön, samt effekter på hälsa och säkerhet.

		Berörs?	
		Ja	Nej
Alltid betydande miljöpåverkan			
Det ska alltid antas vara betydande miljöpåverkan om genomförandet kan antas innefatta en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken. Dessa är de verksamheter eller åtgärder som kan påverka miljön i ett naturområde som har förtecknats enligt 27 § första stycket 1 eller 2 miljöbalken (7 kap. 28 a § MB).			
1. Särskilda skyddsområden enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/147/EG av den 30 november 2009 om bevarande av vilda fåglar (Fågeldirektivet, Natura 2000)			X
2. Särskilda bevarandeområden enligt rådets direktiv 92/43/EEG av den 21 maj 1992 om bevarande av livsmiljöer samt vilda djur och växter (Art- och habitatdirektivet, Natura 2000)			X
Kommentar			
Om planen anger förutsättningarna för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i 2 § miljöbedömningsförordningen (eller bilagan till förordningen) kan betydande miljöpåverkan antas. Trots 2 § ska en undersökning alltid genomföras för detaljplaner enligt PBL.			
Anger planen förutsättningar för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i 2 § eller bilagan till miljöbedömningsförordningen?			X
Kommentar			

		Berörs?		
		Ja	Risk för BMP?	Nej
Förordnanden och skyddsvärden				
1.10	Berörs riksintressen?	X	Nej	
1.12	Berörs naturreservat?			X
1.13	Berörs biotopskydd?			X
1.14	Berörs djur- och växtskyddsområden?			X
1.15	Berörs strandskyddsområden?			X
1.16	Berörs vattenskyddsområden?	X	Nej	
Kommentar	<p>En mindre del av planområdet i öster ligger inom riksintresse för naturvård (MB 3 kap 6). Denna del består i huvudsak av en trädbevuxen slänt som kommer att bevaras. Frågan bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanearbetet och därmed inte innebära en risk för betydande miljöpåverkan.</p> <p>I nordöstra delen av planområdet finns en trädrad/träddunge bestående av främst björkar som inte bedöms vara planterade och därför inte omfattas av biotopskydd. Träden ges inget formellt skydd i detaljplanen men den möjliggör att de finns kvar då planbestämmelser om begränsning av markens utnyttjande samt anordnande och vegetation reglerar att marken inte får bebyggas och att marken ska vara minst 95% genomsläpplig.</p> <p>I artdataportalen finns skyddade fågelarter så som grönfink, vaktel, vit stork och mindre hackspett rapporterade i närområdet, vid Orebackens camping. Inga av de rapporterade arterna bedöms påverkas negativt av detaljplanen.</p>			

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde och inom verksamhetsområde för dagvatten. Frågan hanteras särskilt i den dagvatten- och skyfallsutredning som tagits fram som underlag till detaljplanen. Eftersom planområdet är inom verksamhetsområde ska VA-huvudman ta emot allt dagvatten men utredningen föreslår frivilliga åtgärder som utöver att minska belastningen på det allmänna ledningsnätet även kan bidra till att mindre dimensioner kan användas för internt ledningsnät, utgöra en buffert vid skyfall samt är ett ytterligare skydd för att minska risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet och MKN-vatten vid skyfall. Eftersom planområdet är inom vattenskyddsområde blir det även viktigt att skilja på dagvatten som är rent och dagvatten som kan vara förorenat, det vill säga dagvatten från vägar och parkeringsplatser. Detta görs genom att det rena dagvattnet tillåts infiltrera medan det dagvattnet som kan vara förorenat leds via ett slutet ledningsnät till ett slutet magasin som sedan leds till det allmänna ledningsnätet. Eftersom området går från att vara industri till ett bostadsområde bedöms förutsättningarna förbättras för vattenskyddsområdet. Frågan bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanearbetet och därmed inte innebära en risk för betydande miljöpåverkan.

Effekter på miljön		Berörs?		
		Ja	Risk för BMP?	Nej
2.	Högt naturvärde, nyckelbiotoper, ekologiskt känsliga områden, naturresurser			
2.1	Berörs område som utpekats i Länsstyrelsens eller kommunens naturvårdsplan som högt naturvärde?			X
2.2	Berörs område som utpekats i Skogsvårdsstyrelsens nyckelbiotopsinventering?			X
2.3	Berörs område som utpekats i Skogsvårdsstyrelsens sumpskogsinventering?			X
Kommentar				
3.	Kulturmiljö			
3.1	Berörs fornlämning?			X
3.2	Berörs särskilt värdefull kulturmiljö?	X	Nej	
Kommentar	Planområdet ligger likt stora delar av Sjöbo tätort inom länsstyrelsens kulturmiljöprogram för särskilt värdefull kulturmiljö, Sjöbo-S Åsum. Planområdet ligger även delvis inom länsstyrelsens kulturmiljöstråk för Malmö-Simrishamns järnväg som löper längs hela den gamla banvallen genom Sjöbo tätort. De huvudsakliga bevarandevärdena i båda kulturmiljöprogrammen är att värna om den struktur och bymiljö som utvecklats längs järnvägen under tidigt 1900-tal. Att utveckla den befintliga industritomten till bostadsområde bedöms inte påverka kulturmiljön negativt då industrin inte bedöms ha varit tydligt knuten till järnvägen. Stenmuren som finns inom området och vittnar om tidigare användning bevaras genom varsamhetskrav. Frågan bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanearbetet och därmed inte innebära en risk för betydande miljöpåverkan.			
4.	Landskaps- och stadsbild			
4.1	Finns risk att planen medför påverkan på landskapsbilden?			X
Kommentar	Planområdet berörs inte av landskapsbildsskydd dock finns ett område med landskapsbildsskydd sydöst om planområdet. Oavsett skydd eller inte kan åtgärder påverka landskaps- och stadsbild. Planområdet har en naturlig avgränsning genom dess placering och topografi. Ingen högre bebyggelse tillåts inom området och i den östra delen där något högre bebyggelse (två våningar) tillåts ramar den in av den befintliga slänten. Landskapsbilden bedöms inte påverkas negativt.			

5.	Transport och kommunikation			
5.1	Berörs viktiga transport- eller kommunikationsleder?			X
Kommentar				
6.	Rekreation och rörligt friluftsliv			
6.1	Finns risk att planen påverkar kvaliteten eller kvantiteten på någon rekreativ möjlighet (strövområde, vandringsled, friluftsanläggning etc.)?			X
Kommentar	Området ligger i nära anslutning till naturområdet Oran. Att området utvecklas från industri till bostadsområde bedöms positivt ur denna aspekt.			
7.	Mark			
7.1	Finns risk att genomförandet av planen medför instabilitet i mark eller geologiska grundförhållanden - risk för skred, ras etc.?			X
7.3	Finns risk att planen medför förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag eller sjö?			X
Kommentar	För att undvika risk för ras- och skred kommer den skogbevuxna slätten inom planområdet att bevaras. Detta regleras med planbestämmelser.			

8.	Luft och klimat			
8.1	Finns risk för väsentliga luftutsläpp?			X
8.2	Finns risk för obehaglig lukt?			X
8.3	Finns risk för förändringar i luftrörelser, luftfuktighet, temperatur eller klimat (regionalt eller lokalt)?			X
8.4	Finns risk för skador på byggnader?			X
Kommentar				
9.	Vatten			
9.1	Finns risk för förändringar av grundvatten- eller ytvattenkvaliteten?	X	Nej	
9.2	Finns risk för förändringar av flödesriktningen för grundvattnet?	X	Nej	
9.3	Finns risk för minskning av vattentillgången i någon yt- eller vattentäkt?	X	Nej	
9.4	Finns risk för förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning/uttorkning?			X
9.5	Finns risk för förändrat flöde, riktning eller strömförhållande i något vattendrag eller någon sjö?			X
Kommentar	Planområdet är inom vattenskyddsområde vilket innebär att exploatering inom området kan innebära risk för förändringar av kvalitet, flödesriktningar och flöden. Området är inom verksamhetsområde för dagvatten. Eftersom området går från att vara industri till ett bostadsområde bedöms förutsättningarna förbättras för vattenskyddsområdet. Frågan bedöms			

	kunna hanteras inom ramen för detaljplanearbetet och därmed inte innebära en risk för betydande miljöpåverkan.		
10.	Växter och svampar		
10.1	Finns risk för förändringar i antal eller sammansättning av växtarter eller växtsamhällen?		X
10.2	Finns risk för påverkan av någon hotad växtart eller växtsamhälle (enligt Artdatabankens rödlista eller EU:s art- och habitatdirektiv, fridlysta)?		X
10.3	Finns risk för införande av någon ny växtart?		X
Kommentar			
11.	Areella näringar		
11.1	Påverkas jordbruk, skogsbruk, djurhållning eller fiske?		X
Kommentar			
12.	Djurliv		
12.1	Finns risk för förändringar av antalet eller sammansättningen av djurarter?		X
12.2	Finns risk för påverkan på någon hotad djurart enligt Artdatabankens rödlista eller EU:s art- och habitatdirektiv?		X
12.3	Finns risk för försämring av fiskevatten eller jaktmarker?		X
Kommentar			

		Berörs?		
		Ja	Risk för BMP?	Nej
Effekter på hälsa och säkerhet				
13.	Störningar, buller, utsläpp, vibrationer, radon, ljus och skarpt sken, lukt			
13.1	Finns risk för ökad ljudnivå som kan medföra att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden?	X	Nej	
13.2	Finns risk för nya ljussken som kan vara bländande?			X
13.3	Finns risk för vibrationer?			X
13.4	Finns risk för explosion?			X
13.5	Finns risk för utsläpp?			X
13.6	Finns risk för lukt?			X
13.7	Finns risk att människor utsätts för joniserande strålning (radon)?			X
13.8	Finns risk för påverkan från magnetfält från kraftledningar?			X
13.9	Finns risk för översvämningsproblematik?			X

Kommentar	<p>Planområdet ligger intill Tolångavägen som är en av infartsvägarna till Sjöbo tätort och som alstrar trafikbuller. En bullerkartering finns framtagen för Sjöbo tätort. Närmast Tolångavägen finns högre bullervärden än vad riktlinjerna tillåter för maximal ljudnivå vid uteplats (70 dBA). I dessa läge behöver bullerskydd anordnas vid uteplats vilket säkerställs med planbestämmelse. Övriga riktlinjer nås också men ligger nära tillåtna nivåer, särskilt för de befintliga bostäderna. Genom möjlighet till tyst sida samt att det finns möjlighet att anordna uteplats inom en del av fastigheten där värdena inte överskrids kan de dock nås. Ingen källa till buller från verksamhetsområdet bedöms påverka planområdet.</p> <p>Frågan bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanearbetet och därmed inte innebära en risk för betydande miljöpåverkan.</p>			
14.	Miljöpåverkan från omgivningen			
14.1	Har området tidigare använts som tipp, utfyllnadsplats eller dylikt varvid miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken?	X	Nej	
14.2	Finns målpunkt eller transportled för farligt gods inom 150 meter?			X
Kommentar	<p>Historiskt har Svevia i samverkan med Vägverket bedrivit verksamhet på fastigheten i form av en vägstation, med långvarig hantering av vägsalt, bitumen och drivmedel. En kompletterande miljöteknisk markundersökning har tagits fram som underlag för detaljplanen.</p> <p>Föroreningar överskridande riktvärdena för KM har påträffats inom mindre delar av fastigheten vilket erfordrar efterbehandlingsåtgärder. Föroreningshalterna kopplas främst till hantering av asfalt och/eller bitumen på särskilt avsedda platser. Planbestämmelse reglerar att startbesked inte får ges för ny bebyggelse eller anläggning förrän markföroreningar har avhjälpats.</p> <p>Frågan bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanearbetet och därmed inte innebära en risk för betydande miljöpåverkan.</p>			
15.	Trafiksäkerhet			
15.1	Finns risk att trafikproblem skapas eller att trafiksäkerheten äventyras?			X
15.2	Finns risk för ökning av fordonstrafik?	X	Nej	
Kommentar	<p>Ett bostadsområde genererar alltid en viss andel tillkommande fordonstrafik. Jämfört med dagens industriområde kan andelen tung trafik antas minska vilket är positivt med tanke på planområdets läge relativt centralt i Sjöbo och i anslutning till befintligt bostadsområde och rekreationsområde. En trafikutredning har tagits fram som hanterar den tillkommande fordonstrafiken.</p> <p>Frågan bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanearbetet och därmed inte innebära en risk för betydande miljöpåverkan.</p>			
16.	Omkringliggande projekt			
16.1	Finns andra projekt som innebär miljöpåverkan inom planområdet?			X
16.2	Har denna plan betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan?			X
Kommentar				

		Berörs?		
		Ja	Risk för BMP?	Nej
Miljö kvalitetsnormer & miljömål				
Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som regleras i 5 kap. miljöbalken. Normer kan meddelas av regeringen i förebyggande syfte eller för att åtgärda befintliga miljöproblem, för att de svenska miljömålen ska uppnås eller för att kunna genomföra EG-direktiv. I fråga om detaljplaner gäller att detaljplan inte får antas om dess genomförande skulle medverka till att MKN överträds, enligt 5 kap. 3 § MB.				
Luft				
Innebär planförslaget att miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas för föroreningar i utomhusluft? Se SFS 2010:477				X
Kommentar				
Fisk- och musselvatten				
Innebär planförslaget att miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas för fisk- och musselvatten? Se SFS 2001:554				X
Kommentar				
Vatten				
Innebär planförslaget att miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas för vattenförekomster? Se SFS 2004:660				X
Kommentar	<p>Området exploateras från att vara en industritomt och upplag till ett bostadsområde. Denna typ av område har generellt ett renare dagvatten än en industrifastighet. Mängden dagvatten som släpps ut till recipient minskas också från ett teoretiskt flöde på ca 400 l/s till 130 l/s vid dimensionerande regn. Detta då alla ytor utom körbanor och parkeringar kommer att infiltrera istället för att släppas ut på ledningsnät.</p> <p>Möjligheterna att uppnå MKN i recipient bör inte försämrats då volymen dagvatten som släpps ut är markant minskad, samt att föroreningsgraden av dagvattnet bör minska jämfört med befintligt.</p>			
Miljömål				
Innebär planförslaget att något av de relevanta miljömålen för Sjöbo kommun kan komma att påverkas negativt?				X
Följande miljömål är relevanta för Sjöbo kommun: Begränsad klimatpåverkan, skyddande ozonskikt, grundvatten av god kvalitet, ett rikt odlingslandskap, frisk luft, säker strålmiljö, bara naturlig försurning, ingen övergödning, myllrande våtmarker, god bebyggd miljö, giftfri miljö, levande sjöar och vattendrag, levande skogar, ett rikt växt- och djurliv				
Kommentar				

Sammanvägd bedömning

Med utgångspunkt i ovanstående frågeställningar görs en sammanvägd bedömning och ett motiverat ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Nedan sammanfattas bedömningsgrunder, miljö- och kvalitetsmål samt miljö kvalitetsnormer som berörs för aktuellt planområde.

Det berörda planområdet är planlagt och bebyggt för industriändamål. Nytt förslag till detaljplan innebär att området istället planläggs för bostadsändamål och en mindre del även för detaljhandel utom livsmedel.

Planområdet omfattas endast till mindre del av riksintresse för naturvård men bedöms i övrigt inte hysa några värdefulla natur- och kulturmiljövärden.

De risker som framkommit i undersökningen såsom föroreningar, trafikbuller och vattenskyddsområde hanteras fortsatt i detaljplanearbetet.

Förslag till motiverat ställningstagande

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed finns inget behov av att en miljöbedömning görs och miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Relevanta konsekvenser till följd av planens genomförande kan i stället hanteras inom ramen för detaljplanearbetet.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan har samrått med bland annat Länsstyrelsen under samrådstiden för detaljplanen. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande daterat 2024-08-26 att Länsstyrelsen utifrån aktuellt underlag delar kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Ett särskilt beslut om planen antas innebära betydande miljöpåverkan eller inte kommer att fattas innan granskningen av detaljplanen.

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Sjöbo kommun. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från Tekniska förvaltningen deltagit.

Malin Töger
Planarkitekt

Marie Rosdahl
Enhetschef strategienheten