

Detaljplan för  
**Del av Övarp 4:3 m fl, utbyggnad av Mölletofta  
verksamhetsområde**

Klippans kommun, Skåne län.

GRANSKNINGSHANDLING

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Illustrationskarta

Samrådsredogörelse

Miljökonsekvensbeskrivning, WSP 2021-04-09 (rev. 2022-12-12)

Dagvattenutredning, WSP 2020-01-29 (rev. 2022-12-12) med tillhörande Bilaga 1 (VA- och spillvatten) och 2 (Föroreningsberäkning).

Geoteknisk undersökning, Breccia 2022-03-17

Kapacitetsberäkning, Lektus 2023-03-28



*Figur 1, Ortofoto med ungefärligt planområde inritat. Källa: Klippans kommun*

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att skapa industrimark inom utpekad intresseområde för verksamheter i översiktsplan 2022 i direkt anslutning till Mølletofta verksamhetsområde. Framtida planerad verksamhet omfattar industri samt logistik. Intelligande fastighetsägare, Expandia har för avsikt att förvärva industrimarken och därmed utvidga sin verksamhet för lagring av moduler. Avsikten är att skapa en större verksamhetsfastighet inom vilken en effektiv dagvattenhantering med självfall möjliggörs och att utnyttja de slänter som tar upp höjdskillnaderna i området för att placera en solcellsanläggning.

Beslutet om planbesked gavs 2018-04-04 och handläggs enligt då gällande lagstiftning. Förslaget kan innebära betydande miljöpåverkan och handläggs därför enligt reglerna om utökad förfarande enligt PBL 2010:900 5 kap 7§ i dess lydelse från 2 januari 2015. Förslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Efter samrådet har planområdets gräns justerats med hänsyn till granskningsförslaget för kommunens nya översiktsplan och intresseområde för verksamheter. Planområdets omfattning har även justerats för att minska intrånget på den extensiva jordbruksmarken, för att bevara biotopskydd stenmur samt för att uppnå ett respektavstånd för störningar från industriverksamheten till bebyggelsen i Stigsvid och omfattar inte längre vägområdet till E4:an.

Länsstyrelsen gav avslag på fastighetsägarens ansökan om dispens från biotopskyddet på stenmuren (i ansökan kallad BT 9, se avsnitt Natur under Förutsättningar och förändringar) och exploatören har för avsikt att fortsätta bruka marken i områdets sydöstra del som ängs-, jordbruksmark varför en yta utgår i granskningsförslaget.

### *Justeringar av planförslaget till granskning:*

- Planområdet har minskat i omfattning till drygt 18,5 hektar. Detta med anledning av justering gentemot befintliga stenmurar som omfattas av generellt biotopskydd.
- Gränserna för planområdet har justerats för att anpassas till Trafikverkets vägområde längs med E4:an, hålla respektavstånd till närliggande gård väster om planområdet, inte göra intrång i och påverka diket med tillhörande vegetation väster om planområdet, ligga i gräns med stenmuren BT9 samt anpassas till övriga biotopskyddade stenmurar för att inte göra intrång i dessa.
- Industrigatan har utgått i planförslaget då angöring och gator löses inom kvartersmark till följd av Expandias planerade förvärv.
- Markanvändningen E<sub>2</sub> har justerats och lyder i granskningsförslaget solenergi, transformatorstation.
- Transformatorstation, E<sub>1</sub> läge har ändrats och placerats norr om dagvattendammarna.
- Markanvändningen naturområde – NATUR har utgått till granskningen och detaljplanen omfattar endast kvartersmark, ingen allmän plats.
- Det bebyggelsefria området med prickmark ut mot E4 har utökats till 50 meter respektive 35 meter samt getts en bestämmelse om högsta lutning 1:3.
- Skogsdungen i planområdets norra del med begränsning om trädfällning har tagits bort för att tillgodose en mer sammanhängande yta för verksamhetsetablering när lokalgatan tagits bort.
- Bestämmelse om u-område har placerats ut på kvartersmarken inom yta för

solcellsanläggning och verksamhetsområdet för att säkerställa ledningar från transformatorstationen samt inom planområdets sydöstra del för att säkerställa befintliga kraftledningar.

- Planbestämmelsen  $m_1$  har tillkommit för att reglera dagvattenanläggning
- Markens höjd över nollplanet för den västra delen av ytan med användningen  $J_1$  – Industri, logistik justerats till +58,5 meter över nollplanet.
- Bestämmelse om största lutning för slänter i planområdets sydöstra del har lagts till och satts till 1:3.
- Plankartan har kompletterats med en  $n_1$  bestämmelse: markens höjd får inte ändras i syfte att säkra att befintliga stenmurar inte påverkas av planförslaget.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande trafikallsträng.

## Innehållsförteckning

HANDLINGAR .....	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	2
PLANDATA .....	5
Läge och areal .....	5
Markägoförhållanden .....	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner .....	6
Program för planområdet.....	7
Kommunala beslut i övrigt.....	7
Miljökonsekvensbeskrivning.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	7
Riksintressen .....	7
Natur .....	8
Bebyggelse .....	14
Gator och trafik .....	15
Störningar .....	17
Teknisk försörjning .....	18
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	23
GENOMFÖRANDE .....	24
Fastighetsrättsliga frågor .....	24
Organisatoriska och ekonomiska frågor.....	24
Konsekvenser av planens genomförande .....	24
Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	25
Inlösen, ersättning .....	28
Medverkande tjänsteman.....	28

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet är beläget 550 meter väster om trafikplats Mölletofta och gränsar direkt till E4:ans vägområde i norr. Planområdet omfattar totalt drygt 18,5 hektar.

### Markägoförhållanden

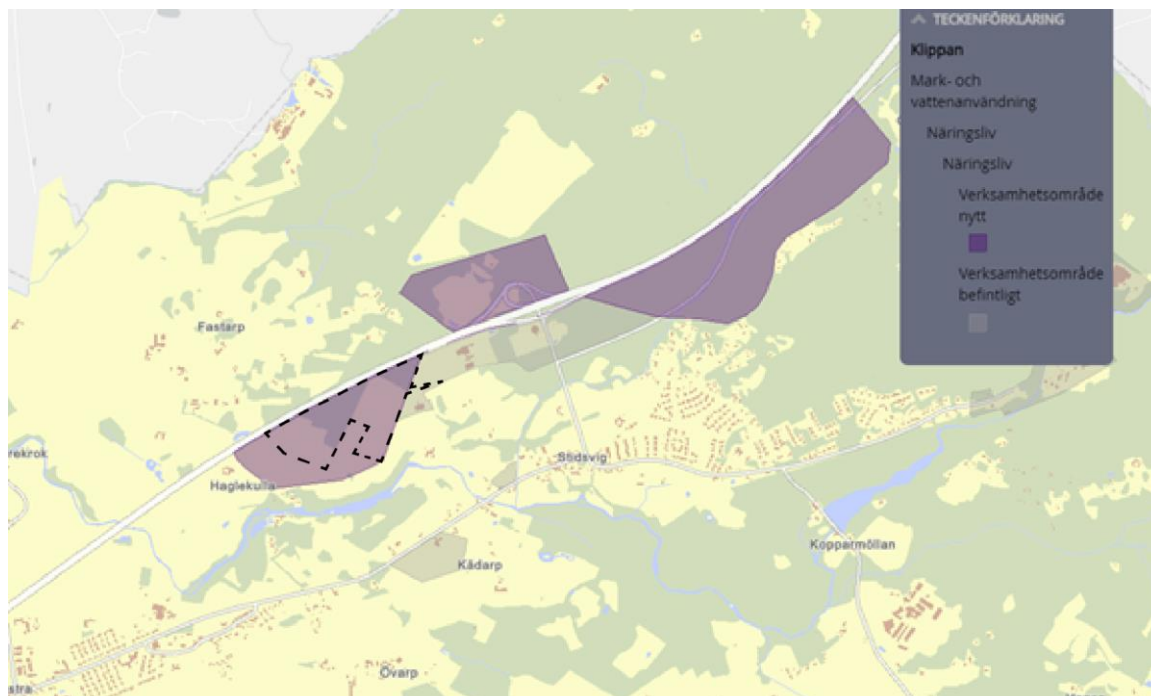
Planområdet omfattar delar av två fastigheter i privat ägo; del av Övarp 4:3, samt del av Mölletofta 1:24. Planområdet omfattar även del av fastigheten Mölletofta 1:22 som ägs av Klippans kommun.

Övarp S:1 är en samfälld vägmark som ligger inom planområdet och delas av flera fastighetsägare. Vägen nyttjas idag för att bruka jordbruksmarken.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Förslaget överensstämmer med gällande översiktsplan från 2022, antagen 2022-06-27, där området pekats ut som nytt verksamhetsområde. I Översiktsplan 2022 har intresseområdet för verksamheter utökats mot vad som angavs i tidigare Översiktsplan från 2013. Översiktsplan 2022 anger aktuellt planområde med yta för markanvändningen Verksamheter och industri.



Figur 2. Utdrag från Översiktsplan 2022. De mörklila områdena anger intresseområde för verksamheter. Aktuellt planområde ungefärligt markerat med svart streckad linje.

Området lämpar sig väl för föreslagen exploatering på grund av att det bedrivs liknande verksamheter på grannfastigheterna samt att det finns utbyggd infrastruktur såsom VA-ledningar och industrigata fram till planområdet. Intelligande verksamheter vill expandera och har uttryckt en önskan om att växa inom föreslaget planområde. Mellan samråd och granskning står klart att Expandia kommer göra markförvärv inom planområdet för att utvidga sin verksamhet. Området (se Figur 2, norr om E4:an), som pekas ut som framtida verksamhetsområden i översiktsplanen har inte utbyggd infrastruktur.

Inom planområdet finns det brukningsvärd jordbruksmark, dock har delar av jordbruksmarken redan tagits i anspråk för utfyllnadsmassor enligt beviljat marklov. I övrigt utgörs planområdet av ett mindre skogsområde. Till granskningen har planområdet minskat i omfattning jämfört med samrådsförslaget. En yta vid planområdet sydöstra del har utgått för att bevara jordbruksmark.

Jordbruksmarken inom planområdet är idag fragmenterad och utgör inte en del av ett storskaligt odlingslandskap.

De ytor inom planområdet som utgörs av jordbruksmark ska enligt förslaget utgöra solcellsanläggning samt naturmark för dagvattendamm. Den jordbruksmark som föreslås att tas i anspråk ingår inte i ett större sammanhängande jordbrukslandskap. Det allmänna intresset för förnyelsebar energi samt behovet att säkerställa dagvattenhanteringen inom planområdet bör anses större än intresset att bevara jordbruksmark i detta läge.

I och med att området pekas ut i Översiktsplanen som intresseområde för verksamheter har en avvägning av olika lokaliseringar gjorts och det aktuella planområdet bedöms som den lämpligaste placeringen av denna typ av verksamhet då det redan finns utbyggd infrastruktur och är närliggande E4:an. Delar av planområdet har redan tagits i anspråk för utfyllnadsmassor enligt beviljat marklov. Detta har inneburit en påverkan på landskapsbilden i området och ytterligare utfyllnad enligt aktuella förslaget till detaljplan kommer inte innebära en betydande påverkan samt syftar till att få stånd en effektiv dagvattenhantering.

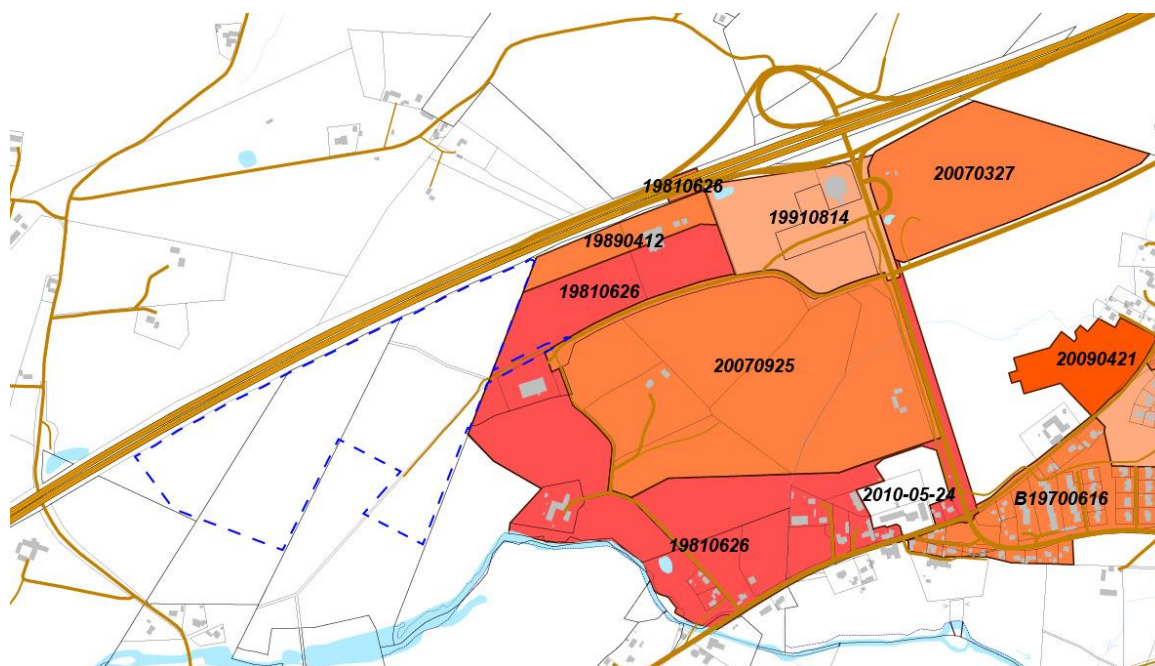
### **Detaljplaner**

Aktuellt område är i huvudsak beläget utanför detaljplanelagt område (se figur 3 nedan). Området gränsar till gällande detaljplaner i öster.

Detaljplan för Övarp 4:3 samt Mölletofta 1:11 m fl som vann laga kraft 1981-06-26 anger i nordost användningen industri med bebyggelse i två våningar. Längre söderut anger planen bostäder med sammanbyggda hus (kan tolkas som rad- eller kedjehus). Bostäderna har dock inte byggts ut och då den kraftiga sluttningen gör området svårexploaterat är detta inte ett område aktuellt för byggnation i dagsläget.

Föreslagen väganslutning ansluter till den vändplats som regleras som allmän plats Lokalgata i detaljplan för del av Stidsvig 2:85 som vann laga kraft 2007-09-25. Övriga områden i den detaljplanen är planlagda som Natur samt fornlämningsområdet.

Detaljplan för del av kvarter Lyckorna som vann laga kraft 1989-04-12 anger att industri med bebyggelse i 2 våningar får uppföras, men att zonen 35 meter närmast E4 ska vara byggnadsfri samt planteras.



Figur 3, detaljplanelagda områden anges i rött och orange. Källa: Klippans kommuns hemsida 2019-09-05. Streckad blå linje anger ungefärlig avgränsning av planområdet, i förhållande till gällande detaljplaner.

### Program för planområdet

Det har inte upprättats ett program för planområdet då planarbetet är förenligt med gällande översiktsplan. Området är markerat som *Verksamhetsområde nytt* i gällande översiktsplan 2022.

### Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen i Klippans kommun fattade 2018-04-04 §81 beslut att ge plan- och byggavdelningen i uppdrag att handlägga framtagandet av ny detaljplan för fastigheten Övarp 4:3 samt del av Mölletofta 1:23 m.fl. Detaljplanen har varit ute på samråd mellan 2020-05-22 och 2020-06-26.

### Miljökonsekvensbeskrivning

Genomförandet av denna detaljplan kan innebära betydande påverkan på miljön i den betydelsen som avses i PBL och därmed har en strategisk miljöbedömning upprättats parallellt med planhandlingarna. Se Strategisk Miljöbedömning, WSP 2021-04-09 (rev. 2022-12-12) för mer information.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Riksintressen

#### *Riksintresse kommunikationer*

E4 är av riksintresse för transporter. Väg E4 sträcker sig genom hela Sverige, från Helsingborg till Haparanda, och är en viktig väg för långväga transporter av såväl gods som

personer. Väg E4 ingår även i det av EU utpekade Trans-European Transport Network, TEN-T.<sup>1</sup>

Delsträckan genom Skåne är utpekad som särskild betydelsefull för dagens godstransporter. E4 ingår i det rekommenderade nätet för transport av farligt gods. Den utgör även anslutning till Helsingborgs hamn och kombiterminal som är utpekade som riksintressen.

#### *Riksintresse Totalförsvaret*

Planområdet ligger inom påverkansområde för totalförsvaret.

### **Natur**

#### *Mark och vegetation*

Södra delarna av planområdet utgörs av ängsmark och jordbruksmark. Norra delen av området utgörs av uppfylld mark, schaktmassor i enlighet med befintligt marklov. Resterande del av området nyttjas som extensivt jordbruk i form av betesmark och vallåker. Pinnån går förbi området i söder. Hela planområdet har en höjdskillnad på ca 14 meter, från ca +44 m ö h i söder, upp till det utfyllda området på +58,5 m ö h i norra delen. Del av Övarp 4:3 har sen tidigare fyllts ut i syfte att topografiskt förbereda marken i enlighet med översiktsplanens intentioner för att på sikt kunna användas för industriändamål. Marklovet beviljades med motiveringen att den prövade åtgärden var förenlig med översiktsplanen och en allmänt sett lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Den befintliga utfyllnaden består av schaktmassor som får användas för känslig markanvändning.

Utfyllnaden kommer innebära sluttningar mot omgivande landskap. Dessa föreslås regleras med största tillåtna lutning i plankartan. Mot E4 föreslås slänten inte få större lutning än 1:3, och likaså slänterna åt sydost. Åt sydväst, i riktning mot Skvattemölla, föreslås sluttningen modelleras med en största lutning på 1:8, successivt ner mot befintliga nivåer på + 44 m ö h. Avsikten är att sluttningen avses användas för en större solcellsanläggning.

#### *Motiv till utfyllnad*

Planförslaget innebär även att nuvarande markhöjder fylls ut till nivåer på +58,5 m ö h. Utfyllnad med schaktmassor för resterande av ytan med markanvändningen industri, logistik är nödvändig för att få till stånd en lämplig mark för industriverksamheter samt även möjliggöra för en effektiv hantering av dagvatten inom verksamhetsområdet. Dagvattenhanteringen föreslås anordnas med självfall inom verksamhetsområdet innan det leds ut mot dagvattendammar.

Den befintliga utfyllnaden i planområdet nordvästra del har påverkat landskapsbilden i området. Utsikten från befintliga bostäder i Skvattemölla är begränsad varför den föreslagna utfyllnaden i planområdet inte kommer upplevas som ett ytterligare ingrepp i naturmiljön. Planområdets nordöstra del består i dagsläget av skogsmark som inte tillhör ett större sammanhängande skogsområde. Att samla verksamheter innebär en god hushållning av resurser och mark och måste ses mot alternativet att anlägga fler verksamhetsområden. Den föreslagna utfyllnaden som möjliggörs av planförslaget ska bestå av schaktmassor för känslig markanvändning.

---

<sup>1</sup> <https://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-och-utreda/samhallsplanering/Riksintressen/Beslut-om-faststallda-riksintressen/> , läst 20200131



### *Landskapsbild*

Landskapet är varierande och uppbrutet som ett mosaiklandskap där öar av vegetation, bebyggelsegrupper, vattenflöden och vägar skapar strukturer i landskapet och också påverkar den visuella upplevelsen. Det innebär även att vegetation av större eller mindre storlek kan begränsa synfältet i olika riktningar. En större förändring skedde då E4 anlades som ger landskapet en tydlig riktning/avdelare att förhålla sig till. Det är således ett landskap som starkt har förändrats och präglas av dessa ingrepp idag, vilket innebär en något större tålighet och acceptans för ytterligare förändringar. Området har en naturlig höjdskillnad på ca 14 meter från nordöst till sydväst. Marken sluttar vidare ner till Pinnån och utgör en dalgång där strandbrinken ligger på ca + 38 meter över havet.

I norra delen av planområdet, där Ängavägen ansluter, har området redan fyllts ut till en höjd av +58 meter över havet och avslutningen dvs utfyllnadens sluttning upplevs idag oavslutad då det är branta slänter med lutningar på mellan 1:2 och 1:3. Befintlig utfyllnad kommer att utökas åt sydväst och till de nya marknivåerna +58,5 m ö h, för att sedan planas ut ner till befintlig marknivå på +44 m ö h genom modellerade sluttningar med en högsta lutning på 1:8 för att anpassas in i landskapet. Mot E4 samt i riktning mot planerade dagvattendamm i sydöst, föreslås i stället lutningar på ca 1:3 för att ta vara på markanspråket. Mängden utfyllnad varierar till som mest 14,5 meter inom planområdet för att skapa en effektiv dagvattenhantering med självfall samt plana ytor för flexibel avstyckning av tomter för industriändamål.

Påverkan från utfyllnad som ger förändrade höjder kommer således hållas inom planområdet, det vill säga plangränsen ansluter till befintliga markhöjder. Både utfyllnaden, som innebär den nya marknivån för verksamheter, samt sluttningen med solcellsanläggningen kommer att synas från det omkringliggande landskapet. De nya fastigheterna kommer därtill att kunna bebyggas med industribyggnader med tillåten byggnadshöjd på 16 meter. Ett genomförande av planen bedöms inte visuellt kunna uppfattas från vägen genom Skvatemölla eller från Gamla vägen mellan Östra Ljungby och Stidsvig, söder om Pinnån, vilket innebär en obetydlig konsekvens. Från E4 kommer verksamhetsområdet och dess byggnader att ligga synliga på en plåtå cirka 9,5 meter högre än vägbanan i planområdets södra del respektive 6,5 meter över vägbanan i planområdets norra del. Konsekvensen bedöms som måttlig till stor negativ konsekvens då verksamheterna framträder tydligt från E4:an.

### *Biotopskyddade objekt*

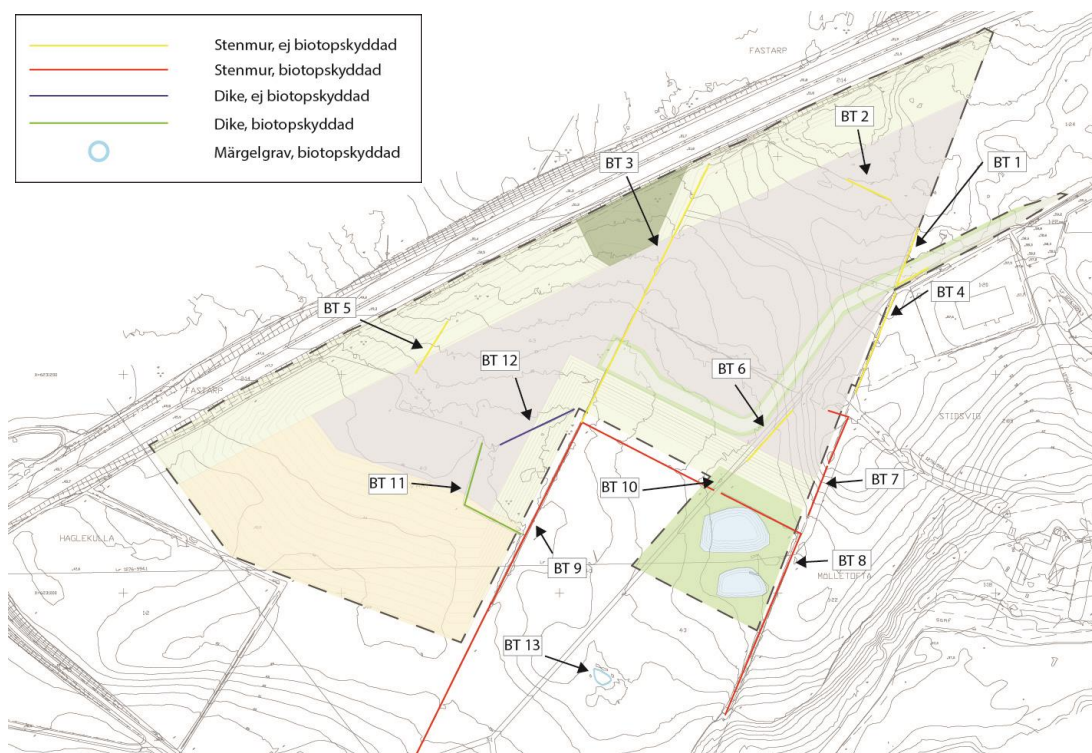
Inom planområdet har fyra biotopskyddade objekt identifierats, två stenmurar, BT 7 och BT 8, ett stenrös, BT 10 samt ett dike, BT 11.

Inom, och i anslutning, till området finns ytterligare sju stenmurar, ett dike och en märkegrav. Sex av stenmurarna anses inte omfattas av biotopskydd med motivering att de antingen ligger mellan planlagd mark för industri samt utfylld mark eller mellan utfylld mark och skog. En biotopskyddad stenmur, BT9, ligger i och med granskningsförslaget i plangräns. Plankartan förses med prickmark närmast stenmuren samt en n<sub>1</sub> bestämmelse om att markens höjd inte får ändras varpå den inte bedöms påverkas av planförslaget. Diket ligger i skogsmiljö och anses därför inte omfattas av biotopskydd. Märkegraven ligger strax utanför området för detaljplanen och avses bevaras och kommer inte påverkas av planerad verksamhet. Dikena omfattas inte av strandskydd.

Ett genomförande av detaljplanen i enlighet med huvudalternativet innebär att ca 16–17 meter biotopskyddad stenmur, del av BT 7, samt ett biotopskyddat dike, BT 11, behöver tas bort för att medge föreslagen utfyllnad. Del av stenvuren BT 7 föreslås återbyggas i anslutning till jordbruksmark. Denna del ligger vinkelrät från den resterande stenvuren och har redan påverkats av utfyllnaden och bör inte anses vara biotopskyddad då den inte angränsar till jordbruksmark längre.

I samband med samrådet skickades en anmälan om vattenverksamhet och biotopskyddsdispens för båda diken, BT 11 och BT 12 in till Länsstyrelsen<sup>2</sup> och beviljades. Ett beslut om dispens från biotopskyddsbestämmelserna upphör att gälla om åtgärderna inte påbörjats inom två år varför en ny anmälan om vattenverksamhet för diken samt bioskyddsdispens för dike, BT 11, skickades in till Länsstyrelsen och en förlängning beviljades till oktober 2024.

En ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna för stenvurarna och odlingsröset inom planområdet skickades i samband med samrådet till Länsstyrelsen. Ansökan avslogs men i beslutet fann Länsstyrelsen att stenvuren BT 6 inte ansågs vara biotopskyddad. Till granskningen har planområdet justerats för att planförslaget inte ska påverka de biotopskyddade stenvurarna.



*Figur 4, Inventerade stenvurar i ansökan om dispens för intrång i Biotopskyddade områden enligt 7 kap 11 § miljöbalken. En dispens från biotopskyddet har beviljats av Länsstyrelsen för det i kartan utmarkerade biotopskyddade diket som föreslås att tas bort. Kartan kommer från inlämnad biotopskyddsansökan, varför illustrationen anger tidigare planområdesgräns.*

<sup>2</sup> Dnr 535-16825-2020 samt Dnr 521-18075-2020

### *Jordbruksmark*

Inom planområdets södra del finns det jordbruksmark i form av extensiv betesmark. Planområdet norra del utgörs delvis av ett befintligt skogsområde samt mark som har fyllts upp med utfyllnadsmassor. Den befintliga jordbruksmarken inom planområdet är klassificerad som klass 5 på en 10-gradig skala.

Betesmarken kan i dagsläget endast nå från söder då befintlig utfyllnad har begränsat möjligheten att nå området från norr och Ängavägen. Ytan för jordbruket föreslås ges markanvändningen solenergi, transformatorstation. Området ska nyttjas för solcellsanläggning samt för dagvattenhantering i form av dagvattendamm. Till granskningen har en yta utgått eftersom exploatören har för avsikt att fortsätta bruka marken i områdets sydöstra del som jordbruksmark. Om behov av industrimark på den uppfyllda marken inte längre skulle vara aktuell bedöms hårdgöringen av marken kunna försvåra möjligheten att återställa marken till jordbruksproduktion. Det är dock möjligt att återställa till betesmark. För att marken runt solcellerna ska vara lämplig för fårbeta förutsätts att utfyllnaden sker med KM-massor.

Åtkomst till marken för den föreslagna solcellsanläggningen kommer behöva ske i läge för samfällighetsvägen S:1 i norr, som i dagsläget inte är utbyggd och vidare över jordbruksmarken fram till området. Detta utgör huvudalternativet för angöringen till solcellerna. Solcellsanläggningen kan också nå genom en mindre lantbruksväg från söder, Skvattmölla. Dagvattendammarna, som föreslås anläggas inom ytan för bestämmelsen m<sub>2</sub>, kommer kunna nå norrifrån via samfällighetsvägen S:1.

När jordbrukare eller markägare planerar att ta jordbruksmark ur produktion, räknas det som en väsentlig ändring av naturmiljön. Det gäller både vid naturlig igenväxning eller annan markanvändning. En sådan åtgärd ska därför alltid prövas enligt 12 kap. 9 § miljöbalken i samband med att anmälnings- eller tillståndsplikt hanteras för föreslagna verksamheter och åtgärder.

### Illustrationskarta



Figur 5 illustrationskarta över planområdet, vilken redovisar hur området kan byggas ut i enlighet med planförslaget. Illustrationskartan är inte juridiskt bindande

### Radon

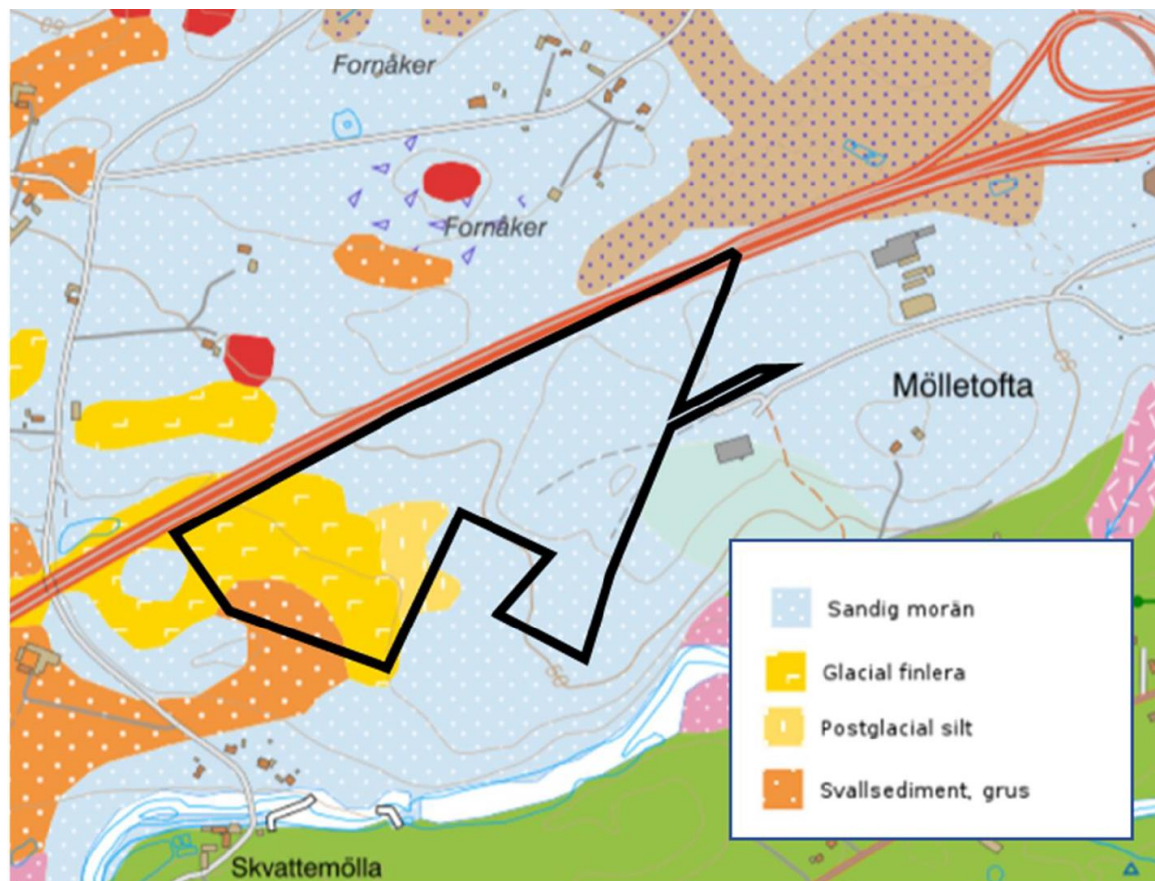
Enligt kommunens radonkartering (1989-11-08) klassas punkterna närmast planområdet (i Östra Ljungby, söder om Pinnån från planområdet, samt i Stidsvig) som låg- eller normalriskområden.

### Geoteknik

En markteknisk undersökning (Breccia, 2021-11-15, rev 2022-03-17) har genomförts. Området för markanvändningen industri, logistik omfattar cirka 13,5 hektar, inklusive slänter. Området föreslås fyllas ut för att skapa större sammanhängande ytor för flexibel avstyckning av fastigheter av olika storlekar. Markhöjden inom området varierar mellan +46,0 m.ö.h i söder och +58,4 m.ö.h i norr. I stort sett förekommer ett lager av mulljord över hela området, överst i jordlagerföljden eller under fyllningen i de uppfyllda områdena. Marken inom området för industri och logistik består till största del av sandig morän, vilket utgör goda förutsättningar för naturlig infiltration. Marken i planområdets södra del utgörs glacial finlera samt mindre ytor av postglacial slit och svallsediment. Denna del av planområdet föreslås att utgöra en slänt till den föreslagna utfyllnaden. På denna slänt kommer solceller samt transformatorstation tillåtas.

Den geotekniska utredningen bedömer att framtida sättningar i naturliga jordarter som små. Den påträffade mulljorden kan orsaka sättningar men utredningen bedömer det som en liten risk då mäktigheten är liten. Sättningsbenägenheten av fyllnadsmassorna är svårbedömd då

de varierar i sammansättning, egenskap och fasthet. Utredningen rekommenderar att dessa massor tillsammans med underliggande mulljord ska utredas mer ingående inför byggnation för att bedöma lämplig grundläggning så att sättningskrav uppfylls.



Figur 6, jordartskarta över ungefärligt planområde, markerat med svart streck.

I sydväst, området för solcellsanläggningen, består marken under mulljorden av silt följt av lerjord som i sin tur överlagrar sandmoränen. I västra delen av området finns inslag av lerjord och lermorän ovanpå sandmoränen. Området i väst/nordväst längs med E4:an har inte undersökts men bedöms utifrån övriga utförda undersökningar inom planområdet bestå av liknade jordartsföljd med sandmorän i botten och eventuellt något lager av silt- eller lermorän ovanpå moränen. Inom detta område föreslås en slänt med en lutning mellan 1:3 vilket den geotekniska utredningen bedömer inte orsaka stabilitetsproblem.

Enligt den geotekniska utredningen anses släntlutningar på 1:3 till 1:10 inom planområdet som säkra utifrån skred och ras i fyllningen, detta förutsätter dock att fyllningen packas på ett tillfredställande sätt så att svagare lager inte äventyrar stabiliteten. Slänterna bör säkras mot erosion av eventuellt nedrinnande dagvatten. Detta kan göras med hjälp av vegetation.

#### Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har inte bedömts nödvändig att genomföra, då området endast använts som jordbruksmark.

### *Fornlämningar*

Enligt Riksantikvarieämbetets ”fornsök” (läst 2019-09-06) finns inga kända fornlämningar inom det aktuella området. Öster om planområdet finns ett gravfält, boplotsområde, samt minnesmärke. Dessa berörs inte av denna detaljplan. I samband med samrådet bedömde Länsstyrelsen<sup>3</sup> att sannolikheten för att en okänd fornlämning skulle påverkas inte var tillräckligt stor för att ställa krav på arkeologisk utredning.

Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa i enlighet med 2 kap Kulturminneslag (1988:950) avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen ska underrättas.

### **Bebyggelse**

#### *Arbetsplatser*

Direkt öster om planområdet ligger Mölletofta industriområde med etablerade verksamheter. Ett genomförande av planförslaget innebär att Mölletofta industriområde utökas med cirka 13,5 hektar mark, inklusive slänter, för verksamheter, på ett attraktivt skyltläge mot E4. Verksamheterna föreslås regleras som industri, logistik i plankartan, kompletterat med användning solenergi.

Byggrätten har inte begränsats annat än till högsta byggnadshöjd på 16,0 meter i likhet med andra intilliggande detaljplaner för industriverksamheter kring Mölletofta trafikplats. Anledningen är att verksamheter är självbegränsande då de inom respektive fastighet behöver säkerställa ytor för parkering, lastning, uppställning av eventuella fordon, vändytor med mera. Utan begränsning av byggrätt finns det möjlighet att bygga in exempelvis bullrande verksamhet.

Ytan med markanvändningen solenergi, transformatorstation omfattar cirka 4 hektar. Effekten av elproduktionen från den föreslagna solcellsanläggningen kan komma att användas antingen för att bidra till en fossilfri logistikanläggning med koppling till E4, nyttjas för att ladda den fossilfria yrkestrafiken eller anslutas till kraftnätet.

#### *Bostäder*

Närmaste bostad (fastighet Stidsvig 2:185) ligger cirka 130 meter från befintlig verksamhet i Mölletofta industriområde. Planerad verksamhet kommer inte närmare denna fastighet. Sydost om planområdet, cirka 160 meter, ligger bostadsfastigheten Mölletofta 1:18. Planområdets södra gräns ligger cirka 180 meter från bostäderna i Skvattemölla, med sluttningen för den föreslagna solcellsanläggningen närmast dessa, och cirka 310 meter från marken med användningen industri, logistik. Den befintliga gården (Haglekulla), väster om planområdet, ligger cirka 370 meter från det föreslagna verksamhetsområdet.

#### *Offentlig och kommersiell service*

Cirka 550 meter öster om planområdet ligger Mölletofta Wårdshus samt rastplats. Där finns restaurang samt tankstation. Tidigare låg där en uppställningsplats för lastbilar som nu är stängd. Det planeras där den tidigare uppställningsplatsen låg en ny laddstation för tyngre och lättare fordon. Ingen ny kommersiell service föreslås inom planområdet.

---

<sup>3</sup> Dnr 431-9858-2020

## Gator och trafik

### Gatunät

Verksamhetsområdet trafikförsörjs österifrån av Ängavägen från vilken E4 nås via Lisåkravägen samt trafikplats Mølletofta.

Solcellsanläggningen som föreslås i planområdets sydvästra del samt dagvattendammarna kommer vara möjliga att nå via samfällighetsvägen S:1. Samfällighetsvägen är i dagsläget inte utbyggd men går att nå via genomfartsvägen i Skvatemölla som går mellan Östra Ljungby och Fastarp. I samband med att planen antas föreslås en lantmåteriförrättning genomföras där den befintliga samfällighetsvägen (S:1) upphävs och ett officialservitut upprättas för vägens sträckning (Se avsnitt Fastighetsrättsliga konsekvenser).

Trafiken längs E4:an innebär ca 16 300 fordon/dygn varav ca 2000 lastbilar årsmedeldygnstrafik sammanräknat i båda riktningar (källa: <https://vtf.trafikverket.se/SeTrafikinformation>).

Planförslaget innebär att Ängavägen, som är kommunal gata idag, förlängs in i planområdet på kvartersmark. Kommunala gatan slutar vid befintlig vändplan.

Gatunätet inom planområdet byggs ut efter de verksamhetsbehov som respektive verksamhet har.

### *Trafikalstring*

Intilliggande fastighet Expandia avser utveckla sin verksamhet genom markförvärv inom planområdet. Expandia har idag cirka 20 anställda på en bebyggd tomt om cirka 22 000 m<sup>2</sup>. Detta motsvarar 0,9 anställda per 1000 m<sup>2</sup>. Givet att nya verksamheter inom den föreslagna ytan för industri, logistik inom planområdet blir likvärdig med närliggande befintliga verksamheter, borde samma täthet kunna användas. Enligt lämnade uppgifter från Expandia, december 2022, kommer inte fler anställda tillkomma eftersom marken avses nyttjas för uppställning av moduler. Idag alstrar Expandias verksamhet cirka 10 transporter med lastbil och släp/vecka. När uppställningsytan inom planområdet står klar beräknas detta öka till det dubbla, alltså 20 transporter med lastbil och släp/vecka.

Skulle dock samma antal anställda/1000 kvm appliceras gällande tillkommande byggbar mark inom planområdet skulle detta innebära 112 anställda en för en byggbar mark på cirka 122 200 m<sup>2</sup>, med 0,9 anställda per 1000 m<sup>2</sup>.

Med antagande om att anställda tillkommer och att 100 % av de anställda befinner sig på arbetsplatsen en vanlig dag, att 90 % av dessa tar sig till och från arbetsplatsen i egen bil och att de anställda i snitt gör 0,5 ytterligare resor till eller från arbetsplatsen under en dag blir den trafik som de anställda alstrar cirka 250 bilresor per vardagsdygn.

Verksamheterna kommer därtill att ge upphov till leveranser. Normalt brukar 20 % nyttotrafik användas som en uppskattning vid trafikstringsberäkningar. All alstrad trafik uppgår totalt till cirka 300 fordonsrörelser per dygn. Denna alstrade trafik kommer att belasta Lisåkravägen som idag har ÅDT 1 420 (2015). Ytterligare cirka 30 fordon per dygn motsvarar cirka 2 % ökad trafik på gatan. Den tillkommande trafiken förväntas köra till och från E4:an.

Risken att fordon på E4 tvingas till inbromsning till följd av omfattande köbildning i ramperna måste bedöms som obefintlig med tanke på att den enda ramp där denna risk finns (avfartsrampen söderifrån) är mer än 300 meter lång.

De tillkommande trafikrörelserna från verksamhetsområdet inom detaljplanen bedöms endast i begränsad omfattning påverka trafiksäkerheten på fyrvägskorsningen vid Ängavägen/Lisåkravägen. En kapacitetsberäkning (Lektus, 2023-03-28) har tagits fram för de två industriområdena som ska bebyggas i Mölletofta, Övarp 4:3 (denna detaljplan) samt Mölletofta 1:23. Båda planerna kommer innebära en ökad trafikbelastning och då främst för fyrvägskorsningen vid Lisåkravägen (väg 1831) / Ängavägen (väg 1838). Enligt rapporten kommer det inte att uppstå några kapacitetsproblem i korsningen till följd av ökad trafik till området. Belastningsgraderna är långt under gränsen för att det ska vara aktuellt att se över möjliga utformningar eller regleringar av korsningen. Den maximala kölängden beräknas till cirka 6 meter under eftermiddagens maxtimme på Ängavägen, inte heller detta bedöms utgöra något kapacitetsproblem och därmed inget som tyder på behov av ändrad utformning eller reglering av korsningen.

Det alstras cirka 300 fordonsrörelser under ett vardagsdygn varav cirka 200 resor är till och från jobbet och 50 rör ytterligare övriga resor. 50 av fordonsrörelserna avser nyttotrafik, exempelvis transporter. I relation till områdets storlek är den alstrade trafiken liten. Dess klimatpåverkan bedöms inte vara större än vid ett annat jämförbart verksamhetsområde. Placeringen till närliggande trafikinfrastruktur, E4:an, möjliggör för goda pendlings- och transportavstånd. I planområdets södra del föreslås en yta medge markanvändningen solenergi, transformatorstation för att möjliggöra uppförandet av en solcellsanläggning. En solcellsanläggning bidrar till omställningen åt hållbarare resor och transporter när allt fler privatbilar och transportfordon går över till att drivas på el.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Kring trafikplats Mölletofta, samt längs Lisåkravägen finns utbyggd gång- och cykelväg som sträcker sig in i bebyggelsen i Stidsvig cirka 1,5 km från planområdet. Längs med den befintliga delen av Ängavägen finns idag ingen gång- och cykelväg. Det finns inte några avsikter att tillskapa en separat gång- och cykelväg längs befintliga delen av Ängavägen. Detaljplanen kommer inte möjliggöra för en separat gång och cykelväg längs förlängningen av Ängavägen då denna inte har en befintlig gång- och cykelväg att ansluta till.

#### *Kollektivtrafik*

Kollektivtrafik saknas i planens närområde. Den närmaste busshållplatsen ligger vid Mölletofta rastplats drygt 700 meter från planområdet och utgör en hållplats på busslinjen mellan Örkeljunga och Helsingborg med turtäthet cirka 4 turer/timme vardagar.

#### *Parkering*

Parkering ska ordnas inom fastigheten enligt gällande parkeringsnorm vid bygglov. Personal- och besöksparkering ska lösas inom den egna fastigheten. Likaså verksamhetens egna behov av uppställning av lastbilar.

Väderskyddade parkeringar för cyklar bör tillhandahållas i närheten av entréer för att uppmuntra till klimatneutrala resor för anställda och besökare som bor i närheten.



Infrastruktur för laddning av fordon (både cyklar och bilar, samt lastbilar) bör förberedas för framtida behov.

Då byggrätten i förslaget inte är begränsad finns även möjlighet att bygga carport-liknande strukturer över parkeringsplatser som kan användas för placering av solceller, skuggning samt visst väderskydd.

## **Störningar**

### *Farligt gods*

Risker och störningar knutna till den tillkommande verksamheten är bunden till vilken typ av verksamhet som etableras i området. Leveranstransporter till planområdet leds inte via bostadsbebyggelse.

E4 är utpekad led för farligt gods. Planområdet ansluter direkt till vägområdet, där zonen inom 35 meter i östra delen av planområdet samt 50 meter inom resterande del av planområdet från E4 kommer att utgöras av slänter med en största tillåtna lutning på 1:3. För del av plankartan i öster hålls ett bebyggelsefritt avstånd om 35 meter från vägområdesgräns. Detta möjliggör för verksamheten att placeras på samma avstånd till vägen som befintligt verksamhetsområde öster om planområdet. Verksamheten som planeras i östra delen av planområdet är en utvidgning av den befintliga verksamheten öster om planområdet. Att hålla ett bebyggelsefritt avstånd om 35 meter i denna del skapar en sammanhållen övergång till det befintliga verksamhetsområdet.

Marken längs E4:an föreslås planläggas som kvartersmark för industri och logistikändamål, men regleras även med att byggnad inte får uppföras, för att förhindra hinder och stadigvarande vistelse. Områdets nivåskillnader mot E4 är gynnsam utifrån ett farligt godsperspektiv vid eventuella läckage av vätska och tunga gaser.

Med dessa åtgärder bedöms riskhänsyn tagits, och därför har ingen riskutredning tagits fram för planförslaget.

### *Trafikbuller*

En översiktlig uppskattning av trafikbullret från E4 har genomförts med stöd av tabellen i ”Hur mycket bullrar vägtrafiken”, information från Boverket samt Sveriges Kommuner och Landsting, januari 2016. Med en skyltad hastighet på 110 km/h och cirka 10.000 fordon/dygn uppnår vägbullret 74 dBA, vid gränsen mot verksamhetsområdets slänt ut mot E4:an, 75 meter från vägmitt. Utifrån denna uppskattning överskrider vägbullret riktlinjerna för ljudnivåer vid arbetslokaler. Dock tar beräkningen inte höjd för underlag, topografi och spridning av buller. Mellan E4:an och de planerade verksamheterna inom det föreslagna området med användningen industri, logistik kommer en slänt att anläggas med en bredd på 35 meter respektive 50 meter. I det sydvästra hörnet närmast E4:an är höjdskillnaden mellan vägbanan och det föreslagna verksamhetsområdet 9,5 meter, i den nordvästra delen av planområdet är höjdskillnaden 6,5 meter. Slänten föreslås bekläds i växtmaterial vilket kan ha en dämpande effekt på bullret från E4:an.

Bullret från E4 kan innebära att tekniska åtgärder i fasad krävs för att uppnå riktlinjer för ljudnivån för arbetslokaler. Med genomtänkt placering av byggnader, utemiljö samt byggnadstekniska åtgärder bedöms att krav på buller för arbetsplatser kan klaras. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av

exploatören/fastighetsägaren. Utifrån lämnade uppgifter från Expandia kring dagens verksamhet och hur verksamheten avser nyttja det utökade området görs uppskattningar av trafikallsträngen av planerat verksamhetsområde (Se avsnitt Trafikalstring).

Med stöd av tabellerna i "Hur mycket bullrar vägtrafiken" kan konstateras att med en skyltad hastighet av 40 km/h, skulle det krävas närmare 7000 fordon/dygn i det aktuella området för att överskrida en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA 100 meter från vägen. Så mycket trafik kommer planområdet inte att generera (läs mer om antagande om trafikallstring under rubrik "Gator och trafik" ovan).

Planområdet ligger som närmast 130 meter från bostadsbebyggelse, och ett genomförande av planen bedöms därför inte leda till att riktlinjer för buller vid närmaste bostäderna överskrids.

#### *Verksamhetsbuller*

Detaljplanen utgår från att de verksamheter som etableras i området följer de riktlinjer för verksamhetsbuller vid bostäder som gäller.

Avstånden till närmaste bostadsbebyggelse, minst 130 meter, tillsammans med de ytor som finns att tillgå gör att området bedöms lämpligt för industri- och logistikändamål, tillsammans med att området redan är bullerstört från E4. Tillkommande utfyllnad i kombination med bebyggelse kan ha effekten att trafikbuller från E4 skärmas av något.

Byggrätten i området skapar goda förutsättningar för att bedriva eventuellt bullrande verksamhet inomhus, samt skärma av i riktning mot bebyggelse om störningar skulle uppkomma.

#### **Teknisk försörjning**

Teknisk infrastruktur för VA samt elförsörjning finns i anslutning till planområdet och är möjligt att ansluta föreslagen bebyggelse till.

En dagvattenutredning med en bilaga som innehåller uppgifter om befintlig VA-infrastruktur har gjorts som ligger till grund för utformning och dimensioneringen av dagvattenhanteringen inom planområdet samt dimensionering av de två föreslagna dagvattendammarna (Dagvattenutredning, DP Övarp 4:3, WSP, 2020-01-29 rev. 2022-12-12). En dagvattenutredning togs fram för planförslaget till samrådet. Efter inkomna synpunkter har planförslaget arbetats om och planrådets omfattning har justerats. En ny lösning för att rena och fördröja dagvattnet har utretts och därför har en ny dagvattenutredning tagits fram till granskningen.

#### *Vatten och spillvatten*

Området ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. VA-anslutning till planområdet sker genom avtal för kund utanför verksamhetsområdet för VA. Planområdet antas försörjas genom att Expandia använder sin nuvarande anslutningspunkt till vatten- och spillvatten.

I Bilaga 1 till dagvattenutredningen har dock ett förslag visats på en alternativ lösning där planområdet istället får en ny anslutningspunkt för spillvatten framtida bruk. Denna princip föreslår en utbyggnad som enligt utredningen, Bilaga 1, bygger på självfall för spillvatten.

De delar av planområdet som redan är utfyllda till lämpliga marknivåer, längst i norr, kan anslutas till kommunal servis i Ängavägen för dricksvatten och spillvatten. Detta kan ske innan södra delen av planområdet har fyllts ut till föreslagna nivåer och är redo att bebyggas.

### *Dagvatten*

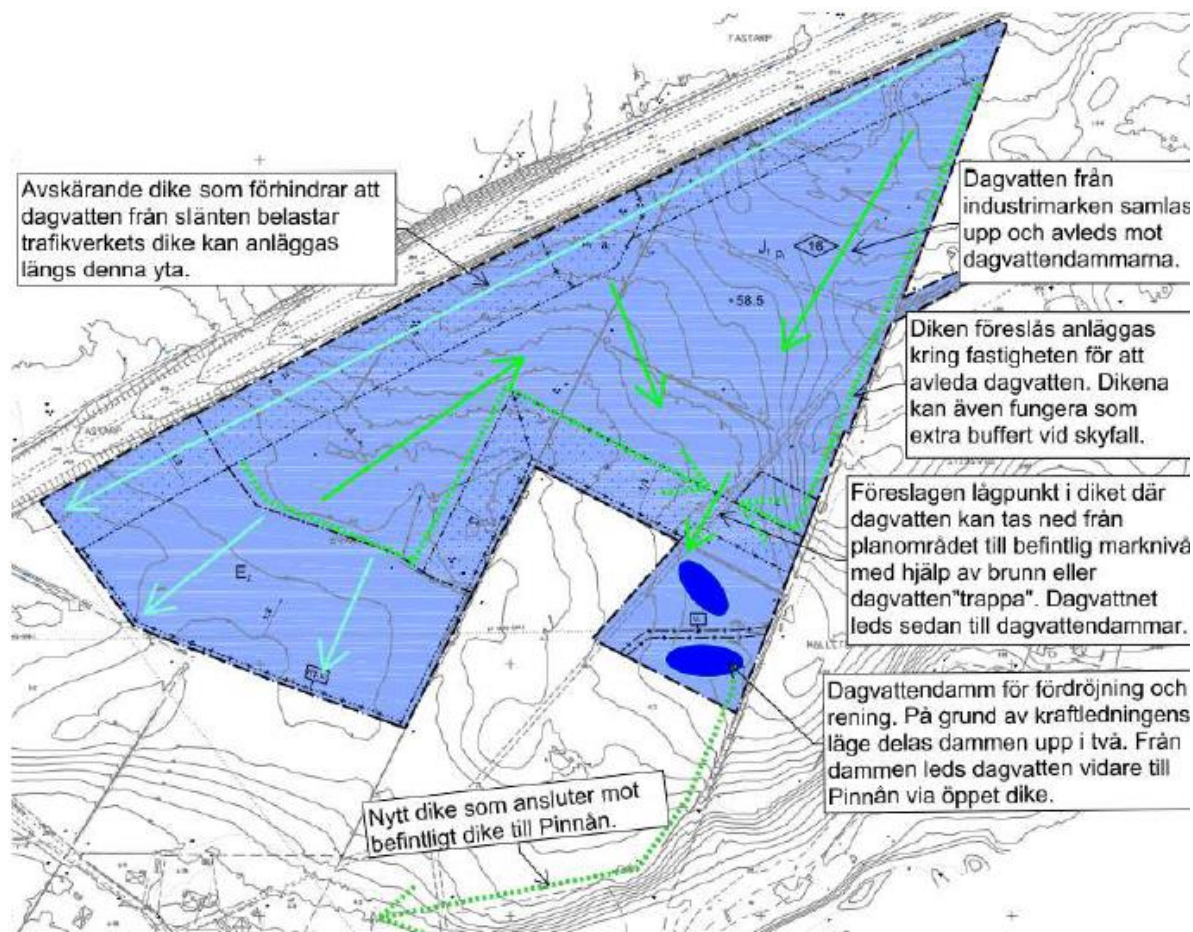
Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenfördröjning har dimensionerats utifrån möjligheten att hela verksamhetsytorna hårdgörs, och att allt dagvatten ska fördröjas i det föreslagna dagvattensystemet i området. Även om recipienten är densamma efter exploatering innebär den höga andelen hårdgjorda ytor att dagvattenflöden vid intensiv nederbörd kommer att öka kraftigt jämfört med naturmarksavrinningen idag. För att kunna ta hand om flödet behöver tröga system utformas där dagvatten magasineras eller på annat vis fördröjs innan det når recipienten för att efterlikna avrinningen från naturmark. Eftersom området är stort bör magasinering och fördröjning ske i flera steg för att skapa ett hållbart dagvattensystem.

Dagvatten föreslås ledas till dammar, i sydöst inom planområdet, via diken längs med industriområdets kanter. Dammarna regleras med användningen m<sub>2</sub>: *Dagvattenanläggning för fördröjning och rening ska finnas*. Dammarnas placering beror på de befintliga höjderna i utpekade område som medger att vatten avrinner direkt mot Pinnån. Dikena inom industrimarken blir då också så kallade sekundära vattenvägar där vatten vid extrem nederbörd kan samlas för att minska risken för skador inom och nedströms fastigheten. För att vattnet ska ledas till dagvattendammarna är det viktigt att dike anordnas längs med u<sub>1</sub>-området i norra samt centrala delen av planområdet. Anledning till att två dammar föreslås anläggas beror på en högspänningskabel samt att reningen blir bättre i två dammar eftersom sedimentering av partiklar sker i fördammen. För att se föreslagen utformning av dagvattendamm med fördamm och huvuddamm (se Dagvattenutredning DP Övarp 4:3, WSP, 2020-01-29, rev. 2022-12-12). För exploatering krävs anläggandet av ett nytt dike eller en utloppsledning till det befintliga diket i närheten av recipienten Pinnån, se under rubrik ”Dike till Pinnån”.

För att kunna samla dagvatten till dammen krävs höjdsättning inom planområdet. Höjdsättningen för verksamhetsområdet inom planområdet är reglerad med markens höjd över angivet nollplan till +58,5 m ö h. Syftet med höjdsättningen är att möjliggöra för självfall. Genom att leda dagvattnet i diken är det möjligt att rena dagvattnet och minska föroreningshalterna samtidigt som det sker en mindre infiltration längs med diket. Om ett dike anläggs längs planområdets sidor kan man i diket lågpunkt samla dagvattnet som kommer från det nivåmässigt högre och uppfyllda området ner mot befintlig mark. Beroende på vilken lutning slänten får i detta läge kan en djup dagvattenbrunn anläggas, eller så kan höjden tas ut ytligt i en ”trappa” i slänten. En trappa är troligtvis lättare att drifta samt bidrar till att dagvattnet luftas. Efter detta föreslås dagvattnet ledas via ett öppet dike eller ledning från det norr i planområdet, genom den öppning som finns i stemmuren, och vidare till dagvattendammarna.

Dagvattendammarna utformas för att både fördröja och rena dagvatten. Både ur fördröjnings-, renings och översvämningssperspektiv så rekommenderas att den hårdgjorda ytan inom planområdet minimeras och att dagvatten tas om hand så nära källan som möjligt. Det vill säga att dagvattenrening och fördröjning även sker på tomtmark. För att uppnå den rening som presenteras i Bilaga 2, Dagvattenutredning DP Övarp 4:3, WSP, 2020-01-29, rev. 2022-12-12 sker renas dagvattnet i dammarna. Oljeavskiljare kan anläggas på valda

delar av området, men dessa har inte någon större reningseffekt förutom för olja. Om dagvattendammen utformas med vattenspegel, och utloppet ligger under vattenytan, kommer även dammen att fungera som en oljeavskiljare.



Figur 7. Förslag till dagvattenhantering med fördröjning och rening i dagvattendamm samt rinnvägar.

Dagvattendammens reningsförmåga beror av flera olika faktorer, men framför allt dammens area, längd/breddförhållandet och uppehållstiden i dammen. För att en dagvattendamm ska uppnå en god reningsfunktion är ytbehovet cirka 1,5 procent av den hårdgjorda avrinningsytan. I dagvattenutredningen har den reducerade ytan som leds till dammen beräknats till cirka 9 ha, vilket ger ett ytbehov om knappt cirka 1 400 m<sup>2</sup>. Då dammarna i dagvattenutredningen även ska ha en fördröjande funktion kommer ytbehovet för dammen bli större. I dagvattenutredningen har dagvattendammen utformats med en area om ca 3 300 m<sup>2</sup>. Dammarna har utformats med en längd/breddförhållande om 2,5. Vid dimensionering av dammarna har utflödet begränsats för att få en permanent vattenvolym i dammarna. Ett strypt utlopp gör även att uppehållstiden i dammen kan regleras. Reningen som beräknats fram i denna utredning antar att dammen har ett dämt utlopp till 10 l/s, och uppehållstiden i dammen är ca 13 timmar.

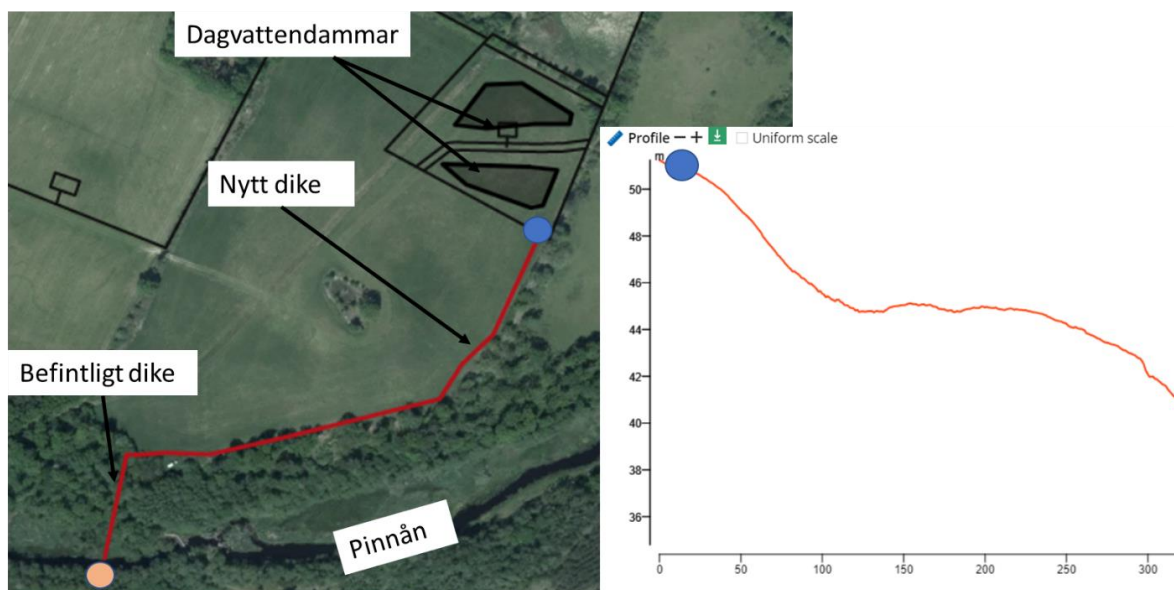
Vid större regn har det antagits att 95 l/s tillåts släppas från dammen till recipienten. Den erforderliga magasinsvolymen för dammarna är ca 2 900 m<sup>3</sup> och den totala volymen ca 4 200 m<sup>3</sup>.

Dagvatten från området med solceller och prickmark, med bestämmelsen E<sub>2</sub> i plankartan, antas inte behöva fördröjas eller renas då marken under solcellerna fortsatt kommer att vara genomsläppligt i form av ängs/gräsmark. Prickmarken, i nordväst inom bestämmelsen E<sub>2</sub>, kommer inte heller kunna användas för industriändamål då denna har en lutning mot anslutande mark längs E4:an. Prickmarken antas anläggas med motsvarande ängsmark/gräsytor. Den ytliga avrinningen från solcellsanläggningen och prickmarken avleds i förslaget mot Pinnån likt dagsläget. Eftersom ytan för industriområdet, J<sub>1</sub> i plankartan kommer att avledas mot dagvattendammar, kommer flödet från solcellsanläggningen och prickmarken att bli något mindre än i dagsläget, jämför med nuvarande situation. I dagsläget avrinner dessa ytor mot sydväst, till viadukten under väg E4. Då flödet från dessa ytor inte förväntas öka jämfört med nuläget kan avrinningen även fortsättningsvis ske på liknande vis.

I ett tidigare samrådsskede för planen angav Trafikverket att de inte vill att slänter inom detaljplaneområdet avvattnas mot Trafikverkets vägdiken. Någon form av avskärande diken/överdike föreslås därför anläggas i slänten ovanför Trafikverkets diken för att förhindra detta. Vattnet från dikena leds sedan till dagvattendammarna, se Dagvattenutredning DP Övarp 4:3, WSP, 2020-01-29, rev. 2022-12-12. Eventuell dimensionering av ett sådant överdike bör studeras vidare i detaljprojektering. Dagvatten från industrimarken ska inte avledas över slänterna och ned mot Trafikverkets diken.

#### *Dike till Pinnån*

Ett nytt dike behöver anläggas för att avleda dagvatten från dammarna till Pinnån. Det finns ett befintligt dike sydväst om föreslagna dagvattendammar, dit dagvattnet föreslås ledas (se Figur 8). Detta dike föreslås vara 2,5 meter brett, och 0,5 meter djupt, slänter på 1:2 och med en bottenbredd om 0,5 meter. Ett sådant dike klarar av att avbörda flödet från dagvattendammen och något större flöden. Vid skyfall kan diket komma att svämma över, men eftersom det inte ligger någon bebyggelse mellan Pinnån och diket bedöms detta inte påverka kringliggande infrastruktur. Placeras tillkommande dike inom Pinnån strandskyddsområde om 100 meter krävs strandskyddsdispens.



*Figur 8. Till vänster visas föreslagen dragning av det nya diket till Pinnån i rött. Sista delen av diket är befintligt. Till höger visas befintlig markprofil från dammarna till Pinnån längs samma sträcka som det röda diket i figuren till vänster.*

### *Skyfallshantering*

Området med bestämmelsen J<sub>1</sub> Industri, logistik höjdsätts i området så att skyfall kan avledas mot Pinnån via industrimarken med bestämmelsen m<sub>2</sub> i sydöst. För bestämmelsen E<sub>2</sub> Solenergi, transformatorstation antas avrinningen vara oförändrad från nuläget varpå inga skyfallsåtgärder för detta område antas krävas.

### *Brandvattenförsörjning*

Brandvattenförsörjningen är knuten till respektive fastighet. I och med Expandias markförvärv läggs ansvaret om tillräcklig brandförsörjning på enskilda fastighetsägaren. Expandia som förvärvar stor del av industrimarken i planområdet har för avsikt att utvidga och bygga vidare på befintlig brandvattenförsörjning.

Enligt uppgift från Klippans kommun krävs en uppstegring av trycket i ledningarna som går i Ängavägen. Tryckstegringsstation placeras utanför planområdet.

### *Uppvärmning*

Uppvärmning löses för respektive fastighet. Goda möjligheter finns i området att driva uppvärmningen med elproduktion från den föreslagna solcellsanläggningen.

### *E1*

Området ligger inom Krafringens koncessionsområde och ledningsnät finns utbyggt i Ängavägen, samt längs med den östra och södra gränsen av planområdet. Nätägaren har raserat den tidigare luftledningen genom planområdet då kraftledningen grävdes ner 2019. Inom planområdet finns det en ledningsrätt för luftledningen som inte följer ledningsdragningen för den befintliga underjordiska kraftledningen, vilken ska tas bort. Ett u-område genom planområdet har införts i plankartan för att säkra den underjordiska kraftledningens läge.

I slutningen söderut, inom planområdet föreslås en solcellsanläggning uppföras. Elförsörjningen till solcellsanläggningen planeras lösas genom ett E<sub>1</sub>-område i sydöstra delen av planområdet som sedan solcellsanläggningen kan anslutas till genom underjordiska ledningar. De underjordiska ledningarna säkras via ledningsrätt. El som genereras av solcellsanläggningen kan föras in i Krafringens elnät. Inom området för solcellsanläggningen kan en transformatorstation komma att uppföras för solcellsanläggningens syfte.

Det är möjligt att ansluta industriverksamheter inom planområdet samt solcellsanläggning till elnätet från söder om planområdet. En yta på plankartan har markerats med så kallat u-område, som avser markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, för att säkerställa möjlighet att förlägga kraftledning inom planområdet. En högspänningsledning kan anslutas norrut genom marken med användningen solenergi, transformatorstation och upp till den föreslagna transformatorstationen i planområdets sydöstra del.

### Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med gällande renhållningsföreskrifter. Verksamheter ansvarar för eget avfall.

### Miljö kvalitetsnormer (MKN)

#### MKN för vatten

Enligt miljöbalken 5 kap. ska gällande miljö kvalitetsnormer iakttagas vid planering och planläggning. Recipient för dagvatten från det aktuella planområdet är Pinnån som enligt VISS inte uppnår god kemisk status utan endast uppnår måttlig ekologisk status.

Planförslaget anger att dagvatten ska infiltreras och fördröjas lokalt inom planområdet.

Tillsammans med dagvattenutredningen har en föroreningsberäkning (Dagvattenutredning, Bilaga 2, 2020-01-29, rev 2022-12-12) tagits fram för att se vilken påverkan på MKN för Pinnån som kan uppstå. Den visar att de beräknade halterna av föroreningar från planområdet efter rening kommer att vara lägre än halterna från nuvarande markanvändning (jordbruksmark och skog). NSVA:s riktvärden gäller för nyexploateringar och bedöms vara tillämpbara även i Klippans kommun. Beräkningarna av föroreningar visar att samtliga av NSVA:s riktvärden innehålls efter rening av dagvattnet.

Ämne	Nuläge (kg/år)	Enligt plan utan rening (kg/år)	Enligt plan efter rening i dagvattendammar (kg/år)	Förändring från nuläget till framtida utsläpp efter rening
P	5	15	4,3	-14%
N	150	130	86	-43%
Pb	0,35	0,89	0,13	-63%
Cu	0,75	1,9	0,5	-33%
Zn	2,4	11	1,7	-29%
Cd	0,021	0,062	0,016	-24%
Cr	0,13	0,6	0,066	-49%
Ni	0,12	0,76	0,14	17%
Hg	0,00068	0,0032	0,0013	91%
SS	2400	4500	670	-72%
Oil	9,1	100	7,1	-22%
PAH16	0,033	0,04	0,0032	-90%
BaP	0,00045	0,0062	0,00039	-13%

Figur 10: Föroreningsberäkningar avseende mängder för planområdet efter rening i dagvattendammar

Sammanfattningsvis bedöms att effekten av föreslagna dammar uppfyller de krav som normalt ställs för nya verksamhetsområden med industri-, logistikändamål samt att utsläppen inte påverkar halten i Pinnån till den grad att miljö kvalitetsnormerna inte kan uppfyllas i recipienten. Se mer i dagvattenutredningen och tillhörande bilaga 2, (WSP, 2020-01-29, rev 2022-12-12), samt Strategisk miljöbedömning (WSP 2022-04-29, rev 2022-12-12) av detaljplan, för närmare redogörelse för hur dagvatten omhändertas.

### *MKN för luft*

Luftmiljön kartläggs genom Skånes luftvårdsförbund. Enligt en rapport om kväveoxider från 2014 är trafiken på E4 en dominant källa. Halten av partiklar är låg. Enligt rapporten överskrider inte miljökvalitetsnormerna. Aktuella värden (hämtade från dagensluft.se, 2022-04-26) visar på låga halter av kvävedioxid samt ozonhalter i Helsingborg, samt måttliga halter av partiklar (PM10).

Luftmiljön bedöms inte påverkas negativt då huvudalternativet ger goda möjligheter att stödja E4 som fossilfritt transportstråk, med både tillgängliga ytor för laddning av fordon samt möjlighet till elproduktion.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning samt eventuellt bildande av officialservitut och ansvarar även för ansökan om detta hos Lantmäteriet.

### **Organisatoriska och ekonomiska frågor**

#### *Preliminär tidplan*

Samråd	maj/juni	2020
Granskning	1:a kvartal	2023
Antagande	1:a/2:a kvartalet	2023
Laga kraft	tidigast 3 veckor efter planens antagande	

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft. Planen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs. Detta kan då ske utan ersättning till berörda fastighetsägare. Bygglov kan lämnas även efter genomförandetidens utgång.

#### *Huvudmannaskap för allmänna platser*

Planområdet omfattar ingen allmän plats.

#### *Avtal*

Ett exploateringsavtal avses inte upprättas då planområdet inte omfattar kommunalägd mark eller berör andra kommunala åtaganden. Däremot har Expandia (Mölletofta 1:24) för avsikt att förvärva del av Övarp 4:3 vilket regleras i ett köpeavtal.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

### *Utdrag ur Icke teknisk sammanfattning från Strategisk miljöbedömning.*

Bedömningen i den strategiska miljöbedömningen (WSP 2021-04-09, rev 2022-12-12) har främst gjorts för de aspekter som konstaterades i undersökningen om betydande miljöpåverkan, vilka är: biologisk mångfald, påverkan på jordbruksmark, landskapsbild, samt påverkan på miljökvalitetsnormer (MKN) vatten för Pinnån. Bedömningen för respektive aspekt har sedan gjorts utifrån att föreslagna skyddsåtgärder vidtas för respektive aspekt.



Planförslaget bedöms utifrån läget nära E4 tillsammans med föreslagna solcellsanläggningen kunna bidra till fossilfria transporter och därmed även till måluppfyllelse av miljömålen *Begränsad miljöpåverkan, Frisk luft, samt Bara naturlig försurning*. Däremot kan utbyggnad enligt planförslaget i viss grad motverka uppfyllnad av målet om *Ett rikt odlingslandskap* i och med inanspråktagande av jordbruksmark. I granskningsförslaget så har markanspråket på jordbruksmark minskat och planområdet har minskats/justerats för att inte påverka och bevara befintliga biotoper.

Utbyggnad enligt planförslaget bedöms uppgå till obetydlig konsekvens gällande risker och störningar, biologisk mångfald samt påverkan på MKN vatten för Pinnån. MKN för luft bedöms inte påverkas negativt då huvudalternativet ger goda möjligheter att stödja E4 som fossilfritt transportstråk, med både tillgängliga ytor för laddning av fordon samt möjlighet till elproduktion.

Den samlade bedömningen av planerad utbyggnad är således att påverkan innebär som mest måttligt negativa konsekvenser, då för landskapsbild samt jordbruksmark, men att förslaget i ett strategiskt perspektiv utgör god hushållning med mark.

#### *Övriga konsekvenser*

Dagvattnet från dammarna avleds till Pinnån genom ett nytt anlagt dike (Se Figur 8) som ansluter till befintligt dike inom Övarp 4:3. För att uppnå den fördröjning som krävs kan även befintligt dike påverkas. För att få ansluta till befintligt dike krävs enligt 9 kap. MB anmälan till Söderåsens miljöförbund, utsläpp av dagvatten till Pinnån via befintligt dike. Om diket behöver grävas djupare krävs att detta samordnas i anmälan om vattenverksamheten till Länsstyrelsen. Placeras tillkommande dike inom Pinnån strandskyddsområde om 100 meter krävs strandskyddsdispens. Vid detaljprojektering av diket behöver ställning tas kring om erosionsskydd krävs.











Enligt svar på anmälan från Länsstyrelsen knutet till dagvattenutredningen 2022-04-29 ska dammarna utformas och driftas enligt följande; De västra och östra dammarna kommer under delar av året att vara torrlagda och vattnet från dessa dammar leds till den södra. Den södra dammen kommer konstant att vara fylld med vatten. Runt dammarna kommer en ängsfröblandning sås. Skötsel av ytan sker genom att ängsgräset slås en gång per år, efter blomning. Ytan kommer även ses över för att säkerställa att sly inte tar över ytan. På ytan i söder, där solceller ska anläggas, föreslås att betande djur används till skötsel av marken (WSP 2018). Observera att beslutet är tidsbegränsat fram till oktober 2024.

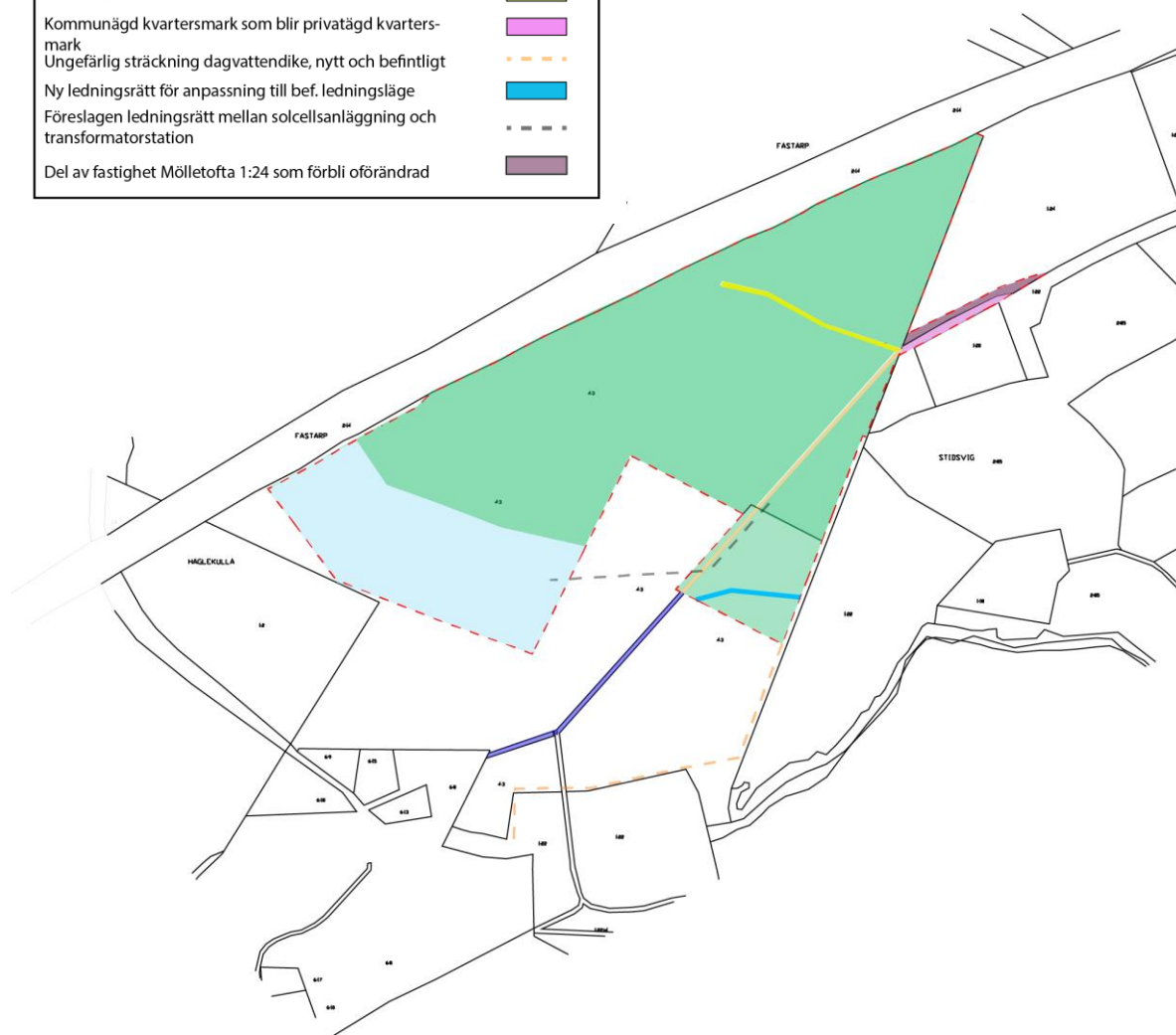
#### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

<b>Fastighet</b>	<b>Påverkan</b>	<b>Avgår</b>	<b>Tillkommer</b>
------------------	-----------------	--------------	-------------------

Mölletofta 1:22 (kommunal fastighet)	<p>Cirka 1000 m<sup>2</sup> av Mölletofta 1:22 regleras som kvartersmark för att uppnå tillräcklig bredd till entré/angöringsväg. Ytan regleras till Mölletofta 1:24 (Expandias fastighet).</p> <p>Avledning av dagvatten till Pinnån från dagvattendamm från planområdet Övarp 4:3 kräver nytt dike som anslutning till befintligt dike inom Mölletofta 1:22 utanför planområdet. Utloppet behöver säkras med gemensamhetsanläggning då befintligt dike har delat ägandeskap.</p>	1000 m <sup>2</sup>	-
Övarp 4:3 (privat fastighet)	<p>Cirka 185 500 m<sup>2</sup> av Övarp 4:3 kan styckas av i fastigheter för industri- och logistikändamål.</p> <p>Område för E-område kan bilda egen fastighet. Ansökan för ledningsrätt avseende jordkablar mellan solcellsanläggning och transformatorstation behövs.</p> <p>Avledning av dagvatten till Pinnån från dagvattendamm inom planområdet kräver nytt dike som anslutning till befintligt dike inom Mölletofta 1:22 utanför planområdet. Utloppet behöver säkras med gemensamhetsanläggning då befintligt dike har delat ägandeskap.</p>	185 500 m <sup>2</sup>	-
Mölletofta 1:24 (Expandia)	<p>Mark från Övarp 4:3 (ca 145 500 m<sup>2</sup>) regleras till Mölletofta 1:24 enligt köpteavtal.</p> <p>Mark från Mölletofta 1:22 regleras till Mölletofta 1:24.</p>	-	145 500 m <sup>2</sup>  1000 m <sup>2</sup>
Del av Övarp s:1 (inom planområdet)	<p>Samfälld väg som inom planområdet går i nord-sydlig riktning föreslås upphävas.</p> <p>Vid lantmäteriförrättning ansöker fastighetsägaren om officialservitut alternativt avtalsservitut för vägen då denna avser fungera som åtkomstväg till föreslagen solcellsanläggning och transformatorstation.</p>	-	-

Del av Övarp s:1 (inom planområdet)	Samfällad väg i öst-västlig riktning inom planområdet föreslås upphävas.	-	-
Lr 1276-594.1	Ledningsrättens läge för tidigare luftledning genom planområdet följer inte aktuell kabelförlagd ledningsdragning. Kraftringen behöver ansöka om omprövningsförrättning för att anpassa dragning till befintligt ledningsläge.	-	-

Mark från Övarp 4:3 som övergår till Mölletofta 1:24	
Mark från Övarp 4:3 som inte fastighetsregleras	
Samfällighet som övergår till officialservitut	
Samfällighet som inte påverkas (utanför planområdet)	
Samfällighet som upphävs	
Kommunägd kvartersmark som blir privatägd kvartersmark	
Ungefärlig sträckning dagvattendike, nytt och befintligt	
Ny ledningsrätt för anpassning till bef. ledningsläge	
Föreslagen ledningsrätt mellan solcellsanläggning och transformatorstation	
Del av fastighet Mölletofta 1:24 som förbli oförändrad	



Figur 10. Fastighetskonsekvenskarta samt ungefärliga dragning av ledningsrätter. U-området söder om solcellsanläggningen utgör ett skyddsområde för befintlig ledning utanför planområdet.

### **Inlösen, ersättning**

Eventuell ersättning av för mark regleras i separat köpeavtal mellan berörda markägare.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören. Detaljplanens genomförande förutsätter en lantmåteriförrättning som ska bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

### **Medverkande tjänsteman**

Detaljplanen är upprättad av Tina Wagner och Maria Carlsson Planeringsarkitekt FPR/MSA från WSP i samrådsskedet, Emelie Edström, David Sundqvist, Maria Carlsson och Tove Petersson i granskningskedet, i samarbete med plan- och byggavdelningen i Klippans kommun.

Följande tjänstemän från Klippans kommun har deltagit i planarbetet:

Gunilla Salomonsson, VA ingenjör

Monica Johansson, Markingenjör

Julia Gustafsson, Markingenjör

Michel Tränefors, Park- och gatuchef

Alexandra von Post, Planarkitekt

Gabriel Barrioz, Stadsarkitekt/plan- och byggchef

Ida Ljungdahl, Projektledare

### **Plan- och byggavdelningen**

Gabriel Barrioz

Stadsarkitekt/plan- och byggchef