

Detaljplan för

Del av Bolestad 38:3 m fl

Klippans kommun, Skåne län



SAMRÅDSHANDLING
Utökad förfarande

Gabriel Barrioz
Plan- och byggchef

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter.

I planbeskrivningen så kommer begreppen *gällande detaljplan* och *aktuell detaljplan* att användas. Med gällande detaljplan menas den detaljplan som nu är juridiskt gällande, främst detaljplanen för fastigheten Östra Ljungby 3:97 (Detaljplan för Östra Ljungby 3:2, laga kraft 2009-06-24) men i vissa avsnitt hänvisas det även till gällande detaljplan för Bolestad 35:2 (Detaljplan för Bolestad 35:2, laga kraft 2008-12-09). Aktuell detaljplan syftar till den detaljplan som är under framtagande, för del av Bolestad 38:3 m fl.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Underlag

- Markteknisk undersökningsrapport inkl Projektinfo, Sweco, 2021-12-17
- Översiktlig projekteringsPM Geoteknik, Sweco, 2021-12-17
- Dagvattenutredning, del av Bolestad, WSP, 2023-04-14
- Miljökonsekvensbeskrivning till detaljplan för del av Bolestad 38:3 m fl, Projektbyggaren 2023-05-22
- Hydrogeologisk riskbedömning av grundvattenförekomst, WSP, 2023-03-29

Antagen av kommunfullmäktige (dag/månad/år) § xx

Laga kraft (dag/månad/år)

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft-datum

PLANENS HUVUDDRAG OCH SYFTE

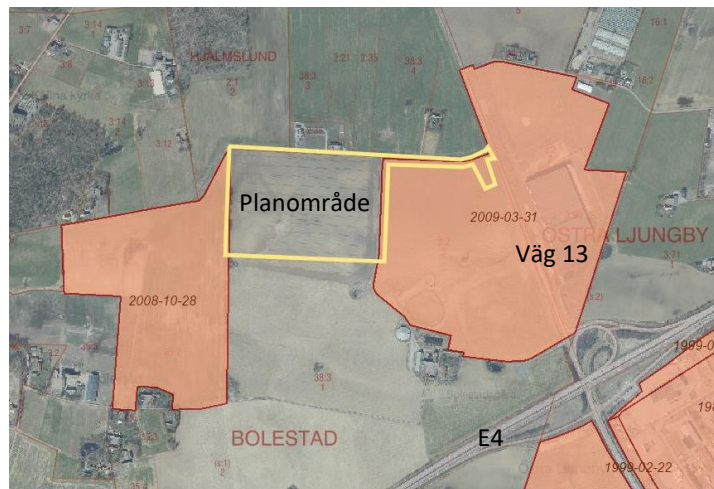
Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utvidgning västerut av verksamhetsområdet norr om E4 och väster om väg 13 i Östra Ljungby, Klippans kommun. Infarten ut mot väg 13, via Bolestad-Norre Kroks samfällighet, ingår även i detaljplanen för att möjliggöra utbyggnad av infarten till det utvidgade verksamhetsområdet.

Planuppdrag gavs 2022-01-19 av kommunstyrelsens arbetsutskott utifrån ansökan om planbesked att etablera ett logistikcenter på ca 90 000 m².

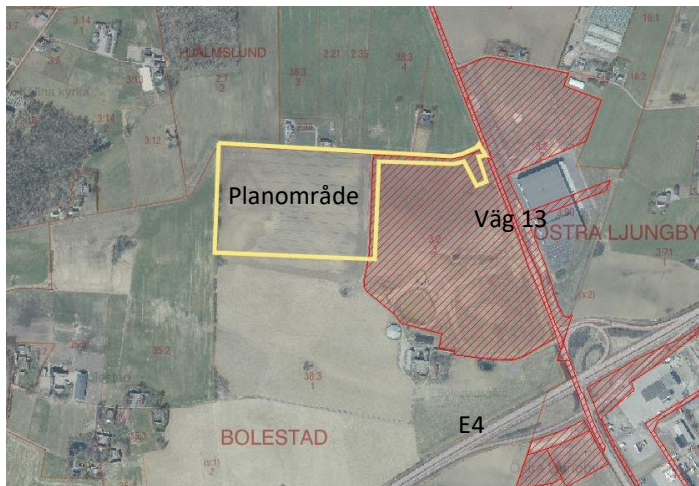
PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är ca 10 ha stort och ligger i Östra Ljungby, norr om E4 och väst om väg 13, med närhet till jordbruksmark och större verksamheter. Söder om E4 ligger tätorten Östra Ljungby med främst bostadsbebyggelse samt till viss del offentlig och kommersiell service. Området avgränsas i norr och söder av jordbruksmark, i väst av *detaljplanen för Bolestad 35:2* (laga kraft 2008-10-28) och i öst av *detaljplanen för Östra Ljungby 3:2* (laga kraft 2009-03-31). Planområdet (i gul linje) i bilden till höger illustreras i förhållande till gällande detaljplaner.



Figur 1. Planområdet (gul linje) i förhållande till omgivande detaljplaner



Figur 2. Planområdet (gul linje) i förhållande till fastigheter i privat ägo (ej skrafferat) och kommunägda fastigheter (rödskrafferat)

Markägförhållanden

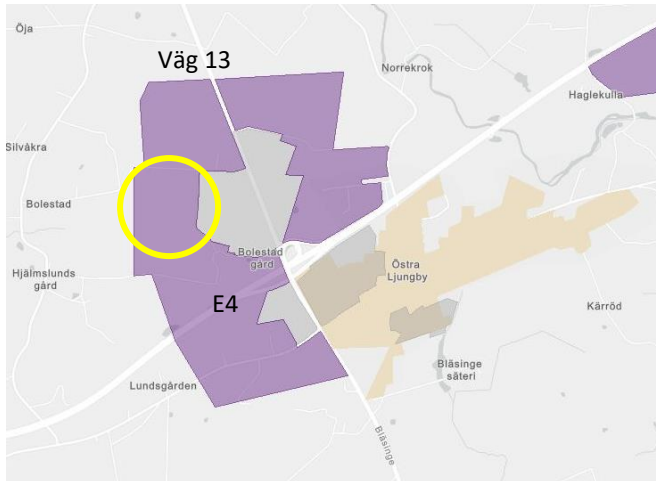
Planområdet (i gul linje) berör till största del fastigheten Bolestad 38:3 som är i privat ägo. Planområdet berör även till mindre del kommunägda Östra Ljungby 3:2 och Östra Ljungby 3:97 (rödskrafferade i bilden till vänster) samt även Hjalmslund 2:1 som även den är i privat ägo. Samfälligheten Bolestad S:1 ingår även inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Klippans kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2013 och som var gällande när planuppdraget gavs, anges det att större industriområden i första hand skall utvecklas i de större

tätorterna Klippan, Ljungbyhed, Östra Ljungby och Stidsvig och att där också kunna erbjuda och förmedla industrimark. I översiktsplanen anges även att transportintensiva, storskaliga och skrymmande verksamheter samt sällanvaruhandel som kräver skyddsavstånd, i första hand lokaliseras till verksamhetsområden längs väg 13, 21 och E4, väl separerade från bostadsbebyggelse. Området är inte utpekade i översiktsplanens markanvändningskarta som *Intresseområde för verksamheter*.



Figur 3. Planområdet (gul linje) i gällande översiktsplan

I kommunens nya översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i juni 2022, är planområdet utpekade som *Intresseområde för verksamheter* (se bild till vänster med planområdet inringat i gult). Här anges ställningstagandet att det i Klippans kommun föreslås att större verksamhetsområden i första hand lokaliseras till centralorten och serviceorterna i anslutning till befintliga kommunikationsstråk anpassade till godstrafik.

I Familjen Helsingborgs strukturplan (antagen 2013, uppdaterad 2019) är området utpekade som lämpligt för *Verksamheter med fokus på transport och logistik*. Då kommunerna inom Familjen Helsingborg har goda förutsättningar för transportintensiv verksamhet är det viktigt att göra det mesta av den möjligheten. Vid motorvägar och järnvägsspår som går genom regionen finns flera lämpliga platser där det är attraktivt att lokalisera transportintensiva verksamheter eller logistikföretag.

Strukturplanen lyfter fram att prioritera transportintensiva verksamheter i områden med goda anslutningar till väg- och järnvägsnätet där godstransporter kan ske effektivt och där negativa störningar och risker samtidigt kan minimeras. Yteffektiv användning eftersträvas eftersom lägena är begränsade och har unika förutsättningar. Anpassning av byggnader och övriga anläggningar bör ske efter platsens och landskapets värden och förutsättningar.

Planförslaget bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och kommunens ställningstaganden att utveckla mark- och vattenområden.

Detaljplaner

Grannfastigheterna Östra Ljungby 3:97 och Östra Ljungby 3:2 är planlagda med *Detaljplanen för Östra Ljungby 3:2* (laga kraft 2009-03-31). Detaljplanen anger handel, industri, småindustri och kontor med en högsta byggnadshöjd på 16,0 m. Delar av detaljplanen kommer att ersättas för att möjliggöra utvidgningen av verksamhetsområdet enligt föreslagen detaljplan, det inkluderar att möjliggöra trafikanslutning till väg 13 via allmän platsmark samt att ta bort s k "prickmark" (angett som energiskog och mark



Figur 4. Påverkan på gällande detaljplaner.

som inte får bebyggas, i den gällande plankartan). Figur 4 ovan visar vilka områden i den gällande detaljplanen som påverkas och ersätts. Det nya planområdet är markerat med gul linje.

Grannfastigheten Bolestad 35:2 är planlagd med *Detaljplanen för Bolestad 35:2*, den möjliggör bostäder i form av hästgårdar med en högsta byggnadshöjd på 3,5 m. En mindre del (strax under 2000 kvm) av detaljplanen överlappar eventuellt en mindre del av fastigheten Bolestad 38:3. Överlappningen kan bero på en miss då plankartan digitaliserades och syns inte i papperskartan där planområdesgräsen går i linje med fastighetsgränsen. Den eventuellt överlappande delen ersätts av aktuell detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott i Klippans kommun fattade beslut 2022-01-19 om att ge plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för området.

På fastigheten Östra Ljungby 3:97 gavs bygglov för nybyggnad av lagerbyggnad 2023-01-10.

Behov av miljöbedömning

Plan- och byggnämnden bedömer att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelsen som avses i plan- och bygglagen.

I ett tidigt skede av detaljplaneprocessen har en undersökning av betydande miljöpåverkan tagits fram. Undersökningen visar att största miljöpåverkan är att ett stort jordbruksmarksområde tas i anspråk för att ge möjlighet till ett utvidgat verksamhetsområde. Jordbruksmarken är skyddad (enligt Miljöbalken), det är en naturresurs samt viktig för livsmedelsförsörjningen. Processen är irreversibel och att ta marken i anspråk enligt planförslaget kommer att ge en påverkan på samtliga av jordbruksmarkens förutsättningar. Jordbruksmarken bedöms samtidigt inte vara en viktig livsmiljö för djur- och växtarter.

Undersökningen var aktuell för ett skriftligt undersökningssamråd med Länsstyrelsen 2022-09-30 och därefter ett avgränsningssamråd 2022-11-17. Länsstyrelsen yttrade sig att vara enig med kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning av detaljplanen har därefter tagits fram vilken är en bilaga till detaljplanen.

Den framtagna miljökonsekvensbeskrivningen är sammanfattad under avsnitt *Miljökonsekvensbedömning* på s 20.

NULÄGE

Miljö kvalitetsnormer

Enligt miljöbalken 5 kap. skall gällande miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Dagvattnet har sin huvudsakliga avrinning mot recipienten Rönne å i väster. Enligt dagvattenutredningen som tagits fram för aktuell detaljplan anges att miljö kvalitetsnormen för Rönne å är *God ekologisk status* samt har en god kemisk ytvattenstatus men ån uppnår inte god kemisk status enligt nuvarande statusklassning. Dagvatten ska infiltreras, renas och fördröjas lokalt inom planområdet och innebär därmed inte någon påverkan på miljö kvalitetsnormerna för Rönne å.

Riksintresse

Det finns inget riksintresse inom planområdet.

Mark och vegetation

Angränsande områden består av jordbruksmark, gårdsbebyggelse samt större vägar (väg 13 och E4).

Nuvarande användning av planområdet är jordbruk. Längst den västra planområdesgränsen står en trädallé. En angränsväg mellan bebyggelsen på fastigheten Bolestad 38:3 och infartsvägen (Bolestad-Norrekroks samfällighet) skär genom planområdet i nord-sydlig riktning. En del av Bolestad-Norrekroks samfällighet är hårdgjord, annars finns det inga hårdgjorda ytor inom planområdet.

I den gällande detaljplanen för Östra Ljungby 3:2 finns ett 15 m brett område av s k "prickmark" (mark som ej får bebyggas) som går längs norra och västra plangränsen. Området är även planlagt som "energiskog" vilken motiveras "med hänsyn till landskapet och befintlig bebyggelse". Områden med energiskog finns även på andra platser inom samma detaljplan men har inte genomförts. Markerade områden föreslås att ersättas i föreslagen detaljplan, se figur 4.

Omgivande bebyggelse

Närliggande bebyggelse består främst av gårdsbebyggelse vid jordbruksmarkerna. Strax öster om väg 13 finns större verksamhetsbebyggelse samt växthus.

Tätorten Östra Ljungby består av till största del bostadsbebyggelse, en del verksamheter/industri, offentliga verksamheter i form av bl a grundskola, bygdegård samt folkets hus.

Detaljplanen för Östra Ljungby 3:2 (öster om planområdet), anger främst industri, småindustri, kontor och handel. Högsta byggnadshöjd är 16,0 m och ett mindre område med 6,0 m. Detaljplanen anger även planbestämmelsen "Byggnader skall ges en estetiskt tilltalande arkitektonisk gestaltning".

Detaljplanen för Bolestad 35:2 (väster om planområdet), möjliggör bostäder i form av hästgårdar. Högsta byggnadshöjd är 3,5 m. Detaljplanen anger även att "Bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till områdets natur- och kulturmiljö. Fasader skall utföras i trä(locklistpanel), tegel eller i puts. Takutformning skall vara sadeltak (ej valmat) Takbeklädnad skall vara tegelpannor/betongpannor alt. papp"

Radon

I den geotekniska utredningen som tagits fram för exploateringen (Sweco, 2021-12-17) har markradonhalten i porluft undersökts. Resultatet visar en variation i undersökningspunkterna mellan 3 och 36 kBq/m³ och området klassas därför som normalradonmark. Enligt utredningen ska grundläggningen utföras radonskyddat.

Fornlämningar

Enligt Fornsök finns det ingen identifierad fornlämning inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt dagvattenutredning (WSP, 2023-04-14) anger SGU:s jordartskarteringar inom och kring undersökningsområdet att jordarterna domineras av postglacial lera och postglacial finsand. Isälvsmaterial i dagen har hittats i stråk strax söder och öster om området. Jorddjupet inom området varierar mellan 20 och 30 meter med generellt mindre jorddjup kring de sydöstra delarna.

Genomsläppligheten bedöms som hög i de norra/mittersta delarna av planområdet medan de södra delarna har låg genomsläpplighet.

En översiktlig geoteknisk undersökning, som omfattar del av fastigheten Bolestad 38:3 samt Östra Ljungby 3:2, är upprättad i syfte att översiktligt klargöra de geotekniska förutsättningarna för grundläggning av logistikcentrum och hårdgjorda ytor. Utredningen sammanfattar att det generellt råder goda möjligheter till konventionell ytlig grundläggning (platta på mark) inom området. Val av grundläggning beror på val av planerade konstruktioner och dess laster.

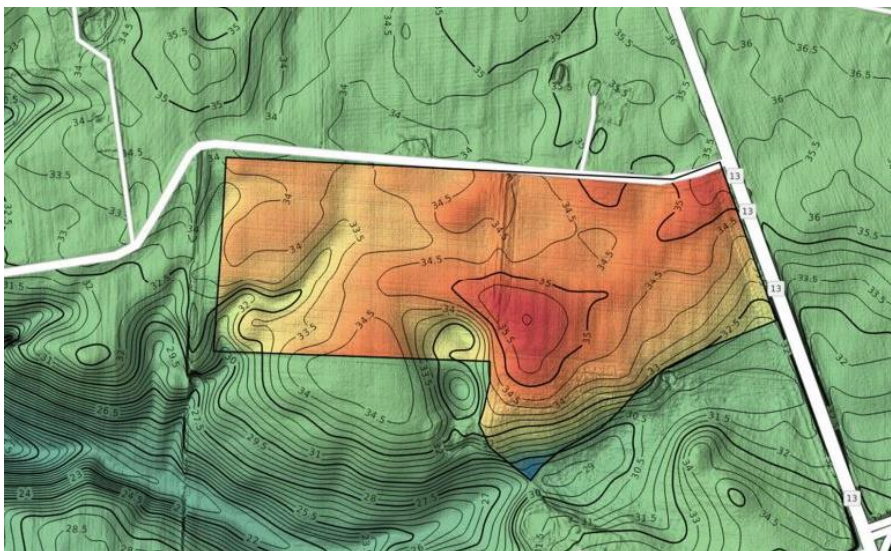
Generellt ska organisk- och lös ytjord avlägsnas inför terrassering och grundläggning av planerade konstruktioner. I samband med terrasseringsarbete bör detaljerade instruktioner för packning av fyllning tas fram. Överslagsberäkning av sättningar ger en vertikal deformation på ca 3 cm baserat på last 100 kPa.

När anläggningens slutliga utformning och/eller placering är känd inom området för byggnation, erfordras kompletterande geoteknisk undersökning. Slutliga val av grundläggning sker först efter detaljerade, objektspecifika, undersökningar samt i samråd mellan geotekniker och konstruktör.

Undersökningen ska förtäta undersökningspunkterna för byggnaden samt undersöka jordlagrens detaljerade hållfasthets- och deformationsegenskaper inför grundläggning. Kompletterande laborationsanalyser är, enligt utredningen, av intresse för att erhålla mer detaljerade hållfasthets- och deformationsegenskaper inför grundläggning. Grundvattenobservationer bör utföras i syfte att klargöra de säsongsvisa variationerna för grundvattennivån.

Topografi

Framtagen dagvattenutredning (WSP, 2023-04-14) omfattar både aktuell detaljplans planområde samt fastigheterna Östra Ljungby 3:97 och Östra Ljungby 3:2 (se figur 6 nedan). Den visar att topografin varierar mellan +29,5 och +35,9, de lägre nivåerna återfinns i den södra spetsen av området. Inom själva planområdet varierar markhöjderna mellan +33,5 och +30 med de lägsta partierna i den sydvästra och sydöstra delen av planområdet.



Figur 5. Topografi inom planområde samt fastigheten Östra Ljungby. Illustration från framtagen dagvattenutredning (WSP, 2023-04-14)

Offentlig och kommersiell service

Ca 1 km sydöst om planområdet ligger Östra Ljungby. Tätorten består av till största del bostadsbebyggelse, en del verksamheter/industri, offentliga verksamheter i form av bl a grundskola, bygdegård samt folkets hus.

Gator och trafik

Planområdet ligger nära väg 13 samt E4. Planområdet försörjs av mindre infartsväg, Bolestad-Norrekroks vägsamfällighet, som går ut till väg 13 samt Källnavägen (ca 0,8 km väster om planområdet). Infartsvägen försörjer även ett fåtal gårdar.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplatser ligger längs väg 13 samt E4, ca 1 km resp 0,6 km bort. Hållplatsen vid väg 13 trafikeras av buss som kör mellan Klippan och Ängelholm. Vid busshållplats vid E4 stannar buss mellan Helsingborg och Örkelljunga.

PLANFÖRSLAG

Markanvändning

Detaljplanen möjliggör att det befintliga verksamhetsområdet utvidgas västerut. Markanvändningen som aktuell detaljplan möjliggör är *logistik* (J₁) och möjliggör därför byggnationer inom logistikverksamhet (ex åkeri). Den angränsande *Detaljplanen för Östra Ljungby 3:2*, som föreslagen detaljplanen till mindre del ersätter, reglerar markanvändning för handel, industri, småindustri och kontor. Trots att planbestämmelserna skiljer sig bedöms de inte motsäga varandra.

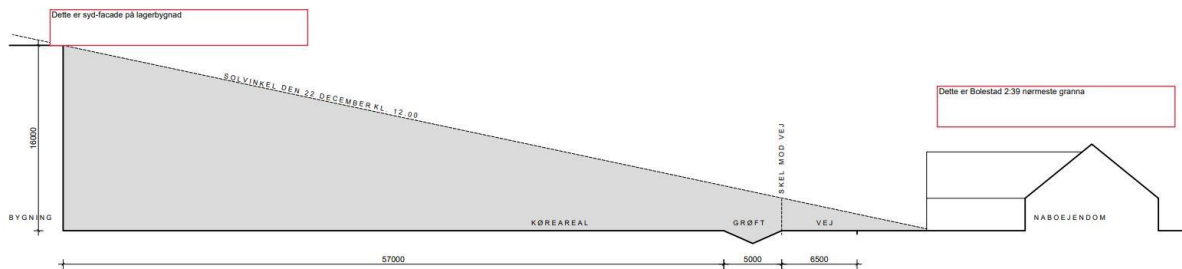
Platsen anses vara speciellt lämpligt för logistik då kommunikationerna till större vägar (E4 och väg 13) är väldigt goda, och därmed även till övrigt regionalt och nationellt vägnät. Då logistikverksamheter ofta är ytkrävande och ha höga bebyggelsehöjder är platsen väl vald då den anses kunna hantera större byggnadsvolymer, se avsnitt "Utformning och landskapsbild". Trots ökade trafikvolymer, som en logistikverksamhet naturligt kräver, är det jämförelsevis låga antalet bostäder ett bättre lokaliseringalternativ än andra utpekade verksamhetsytor i kommunen.

Förslaget till detaljplan ger en möjlighet till en exploatering om ca 50 000 m² inom planområdet. S k *prickmark* (mark som ej får bebyggas) upphävs i den gällande detaljplanen *Detaljplanen för Östra Ljungby 3:2* vilket möjliggör ett sammanbyggt komplex (ca 90 000 m²) över den nuvarande fastighetsgränsen mellan Östra Ljungby 3:97 och Bolestad 38:3. Prickmarken som upphävs i den gällande detaljplanen kan ses i figur 4.

Bebyggelsen regleras med bestämmelse för totalhöjd på 18,0 m. Den föreslagna exploateringen utifrån planbeskedet kommer att ha en byggnadshöjd på 16,0 m. Enligt Boverket är "totalhöjd" *definierat som avstånd från den medelnivå som marken har invid byggnadsverket, eller i planbestämmelsen angivet plan, till högsta punkten på byggnadsverket* vilket innebär att detaljplanen möjliggör för eventuella teknikutrymmen samt solceller på taket med en höjd om max 2,0 m. Bebyggelsen som möjliggörs blir därför likartad den bebyggelse som redan möjliggjorts i området (enligt detaljplan *Detaljplanen för Östra Ljungby 3:2*) vilken innehar planbestämmelser för *byggnadshöjd* om 16,0 m.

Längs med, och närmast, användningsgränsen i planområdets södra, västra och norra del för J₁ (logistik) kommer ett område med s k *prickmark* (mark får inte förses med byggnad) att finnas. Inom det området får inget bebyggas men här finns möjlighet att inrymma områden för dagvattenhantering samt utgöra ett respektavstånd mot angränsande områden. Det inkluderar även att kunna anlägga bullervallar och övriga skyddsåtgärder som kan behövas. Inom området kommer det inte vara möjligt för parkering vilket styrs med planbestämmelsen *n₂- Marken får inte användas för parkering*.

Mot den norra fastighetsgränsen, mot Bolestad-Norrekroks vägsamfällighet, har ett större område av prickmark angetts i plankartan. Omfattningen av prickmarken har utgått från en framtagen skuggstudie för att undvika påverkan på närliggande bebyggelse, se nedan.



Figur 6. Skuggpåverkan på grannfastighet norr om planområdet (felaktigt angivet som "syd-facade" i illustrationen). Illustration från planbesked (Frode Laursen AB, 2021-11-12)

Utformning och landskapsbild

Ingen bestämmelse eller reglering av bebyggelsens utformning, såsom exempelvis fasad- och takbeklädnad, anges i detaljplanen. I framtagen miljökonsekvensbeskrivning utreds påverkan på landskapsbilden och sammanfattningsvis bedöms de negativa konsekvenserna utifrån landskapsbilden att vara små. Områdets karaktär kommer att förändras då jordbruksmark blir ett bebyggt verksamhetsområde. Ny byggnadsvolym, stolpar och hårdgjord yta förändrar ett öppet landskap.

Exploateringen kommer att vara synlig från E4 och väg 13 samt omgivande bebyggelse. I närområdet finns element som gör att exponeringen av bebyggelsen minskar, ex silos, trädriddårer och vegetationsbryn. Inom planområdet står en rad träd (se avsnitt Natur och vegetation nedan) som kan bidra till att exponeringen av den nya bebyggelsen minskar i landskapet.

E4 är ett dominerande inslag i landskapet. Den kan bidra till att bebyggelsen upplevs som mindre exponerat i omgivningen. Avgränsningen av planområdet får anses vara naturlig och tar stöd i de befintliga riktningar och gränser som finns i landskapet, ex befintliga fastighetsgränserna och infartsväg. Detta gör att påverkan på det omgivande och låglänta odlingslandskapet med sina tillhörande vegetationsbryn begränsas. Inga andra större ingrepp som kan påverka landskapsbilden siktlinjer föreslås i detaljplanen.

Natur och vegetation

Längs den västra gränsen av planområdet, vilket även är fastighetsgränsen mot Bolestad 35:2, står ett antal träd. Träden har inget utpekade naturvärde och får inget specifikt skydd eller ersättningsbestämmelse i plankartan. Träden bedöms dock kunna utgöra en naturlig barriär mellan det tillkommande verksamhetsområdet och bebyggelse väster om planområdet och kommer att kunna skyddas mot bebyggelse utifrån att närmaste markyta planläggs som mark som ej får bebyggas.

I den gällande *Detaljplanen för Östra Ljungby 3:2* finns ett 15 m brett område av s k "prickmark" (mark som ej får bebyggas) som går längs norra och västra detaljplanegränsen (se figur 4). I föreslagna detaljplan föreslås dessa att utgå och till viss del ersättas. Området längs med den västra plangränsen försvinner helt för att möjliggöra en utvidgning av bebyggelsen västerut. Det ger ett bättre och mer lämpligt nyttjande av marken. Området planlagt med "energiskog" längs den norra plangränsen ersätts istället med prickmark. Då inga delar av detaljplanen har planterats med energiskogen får den anses ha spelat ut sin roll.

Parkering

Inom ytan planlagd som *logistik* (J₁) ska parkering och trafikåtgärder genomföras för verksamhetens bruk. Verksamhets- och besöksparkering ska anordnas enligt kommunens parkeringsnorm inom kvartersmark.

Klippans kommuns parkeringsnorm ger riktlinjer för bostadsytor, handelsytor och kontorsytor. En logistikverksamhet bedöms inte ha samma behov av trafikflöde (ej inräknat lastbilar som tillhör verksamheten) som en handelsyta och bedöms därför jämförelsevis ha samma behov som kontor. Enligt parkeringsnormen ska det finnas 18 parkeringsplatser/1 000 kvm kontorsyta men ett sammanlagt parkeringsbehov för hela exploateringen, inkluderat bygglovets etapp 1 på Östra Ljungby 3:97, är 1 620 parkeringsplatser vilket inte är rimligt. Enligt bygglovets etapp 1 på fastigheten Östra Ljungby 3:97 ges plats till 10 parkeringsplatser och ett mycket mer rimligt antagande för den kompletta utbyggnaden är 100 parkeringsplatser. Exakt antal parkeringsplatser hanteras i bygglovsprövningen.

Trafik

Då detaljplanen syftar till att utöka det befintliga verksamhetsområdet, med utgångspunkt i fastigheten Östra Ljungby 3:97 (planlagd för industri, småindustri, kontor och handel), kommer samtliga infarter till föreslagna detaljplan att ske via den fastigheten. Enligt den gällande detaljplanen ska verksamhetsområdet väster om väg 13 trafikförsörjas via ny anslutning, planlagd som allmän platsmark, placerad strax söder om fastigheten. Efter att detaljplanen vann laga kraft har dock Trafikverket förbjudit att anslutningen genomförs med hänvisning till trafiksäkerhet, detta illustreras i figuren nedan.



Figur 7. Infarter från väg 13 som ej är aktuell att byggas ut (pil med kryss) och infart som kommer att förbättras och användas

Infart till fastigheten Östra Ljungby 3:97 samt till det utvidgade verksamhetsområdet som detaljplanen gör kommer att ske från väg 13. Infarten redovisas i figur 7 ovan i förhållande till gällande *Detaljplan för Östra Ljungby 3:2*.

Förslaget innebär att en trafiksäker möjlighet att svänga in på samfälligheten från väg 13. Från samfälligheten möjliggörs även en infart i nord-sydlig riktning som ska användas av exploateringen på Östra Ljungby 3:97. Infarten från väg 13 planläggs som *allmän platsmark industrigata* vilket innebär att infarten blir under kommunal skötsel. Det är även kommunen som kommer att bygga ut den förbättrade infarten. Verksamheten enligt aktuell detaljplan får därför ingen ut/infart direkt till

Bolestad-Norrekroks samfällighet. Infartsförslaget möjliggör även en gång- och cykelanslutning till samfälligheten.

Planområdet inom den aktuella detaljplanen kommer därför inte att ha några anslutningar direkt till vägsamfälligheten. Detta styrs genom att ett utfartsförbud läggs ut mot vägsamfälligheten. På så sätt minskar störningar och påverkan på befintlig bebyggelse.

Trafik till och från de övriga fastigheterna längs med vägsamfälligheten kommer att fortsätta som idag. Vägsamfälligheten planläggs som T (trafik) på kvartersmark.

Anslutning till gårdsbebyggelse på den södra delen av Bolestad 38:3 kommer att försvinna utifrån aktuell detaljplan. Gårdsbebyggelsen har en annan anslutning som går direkt ut mot väg 13.

Tillgänglighet

Klippans kommun anser inte att det kommer att innebära några svårigheter att uppnå en god tillgänglighet inom planområdet utifrån vilken typ av verksamhet som detaljplanen möjliggör.

Planområdet är en del av ett verksamhetsområde i tillväxt. Trots att det kräver åtgärder för en trafiksäker infart finns väl utbyggd infrastruktur till planområdet i form av väg 13 och även E4. Det möjliggör väldigt bra tillgänglighet för den trafik som försörjer verksamhetsområdet. Infrastruktur för oskyddade gång- och cykeltrafikanter finns inte till/från eller inom planområdet. I enlighet med ett medfinansieringsavtal som tecknats mellan Klippans kommun och Trafikverket är det på gång att byggas ut längs väg 13.

Tillgänglighetsfrågor rörande exploateringen av planområdet hanteras inte i detaljplanen utan är en fråga för bygglövshandlingen för respektive fastighet.

Barnperspektivet

Den verksamhet som möjliggörs i detaljplanen är inte avsedd för barn och unga och har därför inget behov av ytor för lek och rekreation etc.

Jordbruksmark

Planområdet består i huvudsak av jordbruksmark. Jordbruksmarken är skyddad (enligt Miljöbalken), det är en naturresurs samt viktig för livsmedelsförsörjningen. Processen är irreversibel och att ta marken i anspråk enligt planförslaget kommer att ge en påverkan på samtliga av jordbruksmarkens förutsättningar.

Enligt 3 kap. §4 miljöbalken är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att kunna avgöra om detaljplanen är ett väsentligt samhällsintresse, och således förenlig med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken, måste det avgöras om marken är brukningsvärd, om exploateringen är ett väsentligt samhällsintresse, om lokaliseringen inte kan ordnas på ett tillfredsställande sätt på annan mark samt om ianspråktagandet av jordbruksmarken medför att den varaktigt drar marken ur biologisk produktion.

Enligt den miljökonsekvensbeskrivning som har tagits fram (2023-05-17, se nedan under avsnitt "Miljökonsekvensbeskrivning") får jordbruksmarken inom planområdet anses vara brukningsvärd då den idag brukas. Dock klassas den jordbruksmark som tas i anspråk som klass fyra, av det maximala

värdet tio, vilket ger en indikation på att brukningsvärdet är relativt begränsat. Planområdet omges också av stora arealer åkermark, och stora jordbruksområden finns i omgivningen. Jordbruksmarken bedöms inte vara en särskilt viktig livsmiljö för djur- och växtarter.

I den analys som har utförts i miljökonsekvensbeskrivningen, bedöms detaljplanen utgöra ett väsentligt samhällsintresse eftersom det skapar cirka 150–200 arbetstillfällen på rimligt avstånd från bostäder samt med goda allmänna kommunikationer i direkt anslutning till Klippan och kommunens övriga tätorter. Att skapa nya arbetstillfällen är av allra största vikt för att bibehålla de positiva tendenser som Klippans kommun har gällande arbetslöshet samt bidra till att ytterligare stärka den regionala arbetsmarknaden.

I miljökonsekvensbeskrivningen redovisas alternativa lokaliseringalternativ. Lokaliseringsutredningen visar att den aktuella lokaliseringen är det lokaliseringalternativ som på flera punkter bedöms vara det mest lämpliga alternativet för en utbyggnad av en verksamhet som är inriktad på logistik. Det som starkt talar för alternativet är det strategiskt goda läget i förhållande till befintlig infrastruktur samt närheten till E4, väg 13 och övrigt regionalt/nationellt vägnätverk. Inte minst utifrån förutsättningen att Trafikverket inte tillåter fler på/avfarter på E4. Alternativet bedöms vara både tekniskt och funktionellt rimlig, samt ekonomisk rimlig, bland annat utifrån sitt strategiska läge där goda möjligheter finns att befintlig infrastruktur kan nyttjas. Dessutom bidrar den tänkta lokaliseringen till att samordna flera verksamhetsområden till samma område, vilket bidrar till en god samhällsbyggnadsutveckling och långsiktig hållbarhet.

Den markanvändning som föreslås i detaljplanen medför att marken på ett varaktigt sätt tas ur biologisk produktion, det vill säga att det är oåterkalleligt att marken går tillbaka till en jordbruksproduktion. Att bygga på den aktuella jordbruksmarken medför att naturresurser för livsmedelsproduktion och lokala försörjningsresurser minskar, dock bedöms brukningsvärdet vara lågt (grad 4 av 10), och andelen som tas i anspråk vara begränsat.

Utifrån ovanstående resonemang bedöms ianspråktagandet av jordbruksmarken vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken då marken tas i anspråk för en markanvändning som bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Verksamhetsbuller

Exploateringen kommer att ge upphov till buller från verksamheten. Då ytan planläggs för logistik är det främst trafikrörelserna till och från samt inom verksamhetens område som kommer att bullra. Verksamhetsbullret kan komma att påverka närliggande bebyggelse. Ingen annan bullerkälla bedöms förekomma.

Detaljplanen utgår från *Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2)*.

Tabell 1 Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad

	L_{eq} dag (kl. 06-18)	L_{eq} kväll (kl. 18-22) Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (kl. 06-22)	L_{eq} natt (kl. 22-06)
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

*Vad avser buller från teknisk utrustning vid annat än industriell verksamhet tillämpas värdena för ljuddämpad sida enligt tabell 2 också på den exponerade sidan.

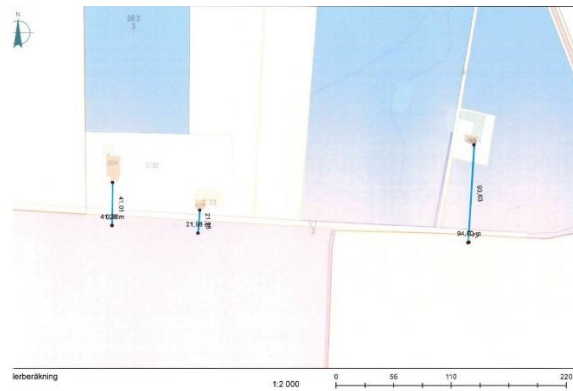
En bullerberäkning har utförts i bullerprogrammet Trivector Buller VÄG II för att utreda verksamhetens påverkan på närliggande miljö. Närliggande bostäder ligger på fastigheterna Bolestad 2:39, Bolestad 38:4 och Bolestad 2:38. Utifrån trafiksiffror för föreslagen verksamhets har bullerpåverkan beräknats vid närmsta bostadsfasad på fastigheterna.

Beräkningen är gjord utifrån föreslagen exploaterings trafikflöden vilka har sammanfattats i programmet i följande kriterier

Antal fordon/dygn:	78
Andel tunga fordon (%)	100
Medelhastighet (km/h)	50
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	50
Vägbredd köryta (m)	4
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	20 – 90 - 40
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	-
Mottagarens höjd över reflektionsplan (m)	2
Vinkelområde (grader)	0-180
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Hård
Marktyp (Väg till skärm)	-
Skärm	Nej
Fasadkorrektioner mm	-
Vägbeläggningskorrektion	Nej
Beräknat reflektionsplan	Automatisk, nej, nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	78
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	-
Maxnivåvillkor tunga/överskridande (%)	100/8,2
Bullertillskott ekvnivå (dBA)	47 - 40,5 - 44,0
Bullertillskott maxnivå (dBA)	74

Bullerberäkningen är beräknad utifrån planområdets norra fastighetsgräns. Beräkningen visar följande bullerpåverkan (ekvivalent nivå) på fastigheterna:

Bolestad 2:39	47,0 dBA
Bolestad 38:4	40,5 dBA
Bolestad 2:38	44,0 dBA



Figur 7. Avstånd till närmaste bostäder från vilka bullerberäkningar har gjorts.

Inga övriga åtgärder för att nå Boverkets allmänna råd ovan bedöms att krävas. Föreslagen verksamhet har planer på att anlägga en vall längs med de yttre tomtgränserna. Detta regleras dock inte i detaljplanen.

Förorenad mark

Inga markföroreningar har påträffats.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Den nya detaljplanen ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för VA. Området ansluts till kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten som finns i anslutning till planområdet. Ledningsnätet kommer inte att byggas ut till planområdet för aktuell detaljplanen då möjlighet finns att ansluta via fastigheten Östra Ljungby 3:2.

Dagvatten

Inom kvartersmark ska dagvatten i första hand omhändertas i ett trögt system och infiltreras/fördröjas innan det får ledas vidare till det kommunala dagvattennätet till ett flöde av 1,5 l/s per ha fastighetsyta. Planområdet bör vara utformat på ett sätt som främjar genomsläpplighet för dagvatten.

I samband med miljökonsekvensbeskrivningen samt som underlag till detaljplanen har en dagvattenutredning (WSP, 2023-04-14) tagits fram. Utredningen hanterar ett större område än föreslagen detaljplan och inkluderar även en del av fastigheterna Östra Ljungby 3:2 och Östra Ljungby 3:97 (ses i figur nedan och benämns "utredningsområdet" i avsnittet). Dagvattenutredningen ligger i sin helhet som en bilaga till detaljplanen.

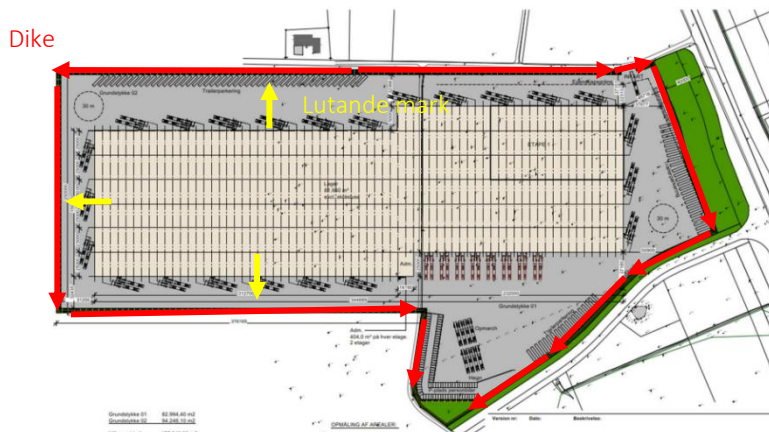


Figur 8. Utredningsområdet i dagvattenutredningen (WSP). Innefattar både del av Bolestad 38:3 och Östra Ljungby 3:2

I nuläget finns inga befintliga dagvattenledningar eller diken inom planområdet. Troligtvis finns det åkerdräneringar i jordbruksmarken. I anslutning till södra delen av befintligt planområde finns en anlagd dagvattendamm, enligt gällande detaljplan för Östra Ljungby 3:2 (se figur ovan). Denna är tänkt som anslutningspunkt för det dagvatten som kommer från utredningsområdet.

En avrinningsanalys visar att utredningsområdet är en del av ett större avrinningsområde som avrinner mot Rönne å. Det ytvatten som avrinner från avrinningsområdet där planområdet ingår sträcker sig från Gångvadsvägen i öster, E4:an i syd och befintliga fastigheter i norr. Genom att studera ytavrinningen inom framtaget avrinningsområde för planområdet så sker den ytliga avrinningen av dagvatten främst via två stråk. Ett lågstråk går från planområdets södra del vidare västerut samt att ett mindre stråk i planområdets nordvästra del som leder söderut för att ansluta till det ytvattenstråk som går i öst-västlig riktning mot Rönne Å.

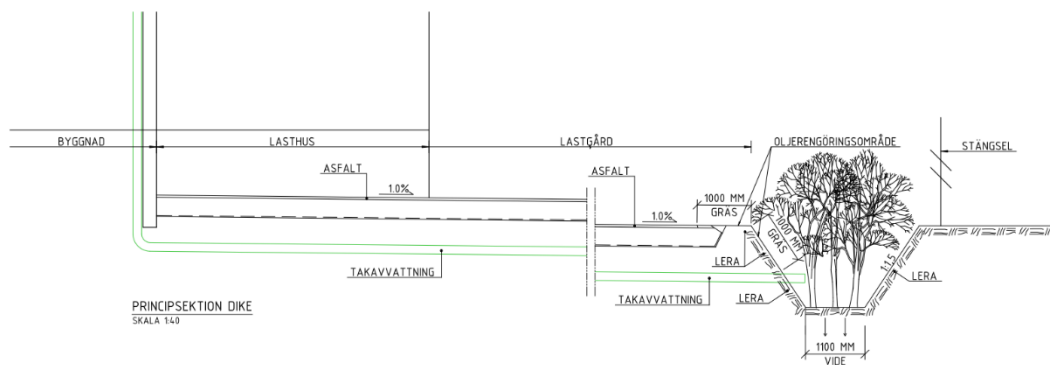
Dagvattenhanteringssystem



Figur 9. Schematisk illustration över dike samt lutande mark (Frode Laursen AB, 2021-11-

Planerad dagvattenhantering utgår från konceptet "Green warehouse vision" där allt dagvatten från tak och asfaltsytor återanvänds och/eller fördröjs i diken där det renas och reduceras genom ett delvis gräsbeklätt dike med vegetation som tar upp dagvattnet. Det innebär att systemet baseras på att dagvatten från tak samlas ihop i en tank innan det leds vidare till diket. Diket ska ligga längs med fastighetsgränserna i ytterkanten av planområdet. Diket avleder därefter dagvattnet ner mot den kommunala anslutningspunkten på fastigheten Östra Ljungby 3:2. I figuren ovan visas dikets placering med röd linje.

För att möjliggöra dikets funktion och nyttjande höjdsätts marken så att dagvattnet rinner nedåt mot dike från byggnaden. På så sätt undviks områden där dagvatten kan bli stående. Det hindrar också att dagvattnet rinner in mot byggnaderna och riskera att skapa stora skador på bebyggelsen. Figuren ovan visar hur marken behöver luta (gula pilar).



Figur 10. Principsektion över dagvattenhantering från byggnad (vänster i bild), via lutande mark till dike (höger i bild). (Frode Laursen, 2021-)

Innan dagvattnet når diket rinner det, enligt konceptet, över en meter bred gräsbeklädd översilningsyta som är ett första steg rening för dagvattnet. Här avskiljs ex oljerester från körytorna.

Sjelva diket är både gräsbeklätt (övre delen av diket) samt klätt med lera (nedre delen). Det möjliggör en långsam infiltration till underliggande mark och därmed påfyllnad av grundvattenmagasinen. På botten av diket planteras videträd (salix). Videträden tar upp dagvatten och med det även en del av föroreningarna som nitrat. En principskiss över diket kan ses ovan.

Beräkning av fördröjande åtgärder

Klippans kommun har anvisat en anslutningspunkt för dagvattnet från aktuell detaljplan samt gällande detaljplan för Östra Ljungby 3:2. Denna är placerad i södra delen av planområdet där en grönyta finns utritad. Dagvattensservisen som dagvattnet ska avledas till är en D315 mm. Ledningen går sedan ut i befintlig damm söder om planområdet. Fördröjningen av dagvattnet ska utgå från ett regn med 10 års återkomsttid.

Vid dimensionering av nya dagvattenssystem för industrier och verksamheter utgår man från fall till fall vad gäller dimensionerande återkomsttid på regnet, beroende på möjligheterna att skapa fördröjningsvolym och översvämningsytor och vilken översvämningsrisk för närliggande områden som kan inträffa enligt publikation P110 (Svenskt Vatten 2016).

I enlighet med förutsättningar från Klippans kommun redovisas flödesberäkningar av dagvattenflödet vid regn med 10 års återkomsttid med och utan klimatfaktorn som här sätts till 1,25. För att visa vilka flöden och volymer som ett regn med skyfallskaraktär dvs 100-års regn ger upphov till redovisas även beräkningar för detta regn. Beräkningarna utförs för befintlig situation samt framtida exploatering.

Fördröjningsåtgärder dimensioneras för att innehålla en bestämd volym vatten till skillnad mot ledningar som skall kunna avleda ett bestämt maxflöde. Fördröjningen kan inte ges en volym som klarar alla regn utan magasinerna ges en volym som motsvarar dimensionerande återkomsttid. I detta fall har ett regn med 10 års återkomsttid med klimatfaktor valts (med 10 års återkomsttid menas att detta regn statistiskt inträffar en gång vart 10:e år.) Även 100-årsregnet redovisas för att ge en idé om vilka volymer vatten som skulle krävas. Då volymen beräknas för magasinet görs det för olika varaktigheter (den tid regnet varar) exempelvis från 10 min till 96 timmar. Detta för att se vilken varaktighet som ger den största volymen vatten. Vid ströpta utloppsflöden från magasinerna är det ofta de långa regnen som ger den största volymen vatten. Fördröjningsvolymen tar även hänsyn till en tömningsfaktor på 0,67 då utloppet sker via en ledning

Utgångspunkt/Alternativ:

A. För att avgöra en lämplig fördröjningsvolym för den nya etableringen har utgångspunkten varit att utgå från det flöde som sker från denna yta idag vid ett 10-års regn (415 l/s).

B. Angiven servisledning för dagvattnet är D315. Antagen kapacitet ca 130–230 l/s beroende på lutning och bakomvarande trycklinje från stående vattenyta i diket. Beräkningar av fördröjningsvolymen redovisas nedan.

I beräkningarna har hänsyn tagits till att 20 m³ fördröjs i en tank innan det avrinner mot diket.

ALTERNATIV A		
Återkomsttid för regn	Fördröjningsvolym (m³)	Fördröjningsvolym (m³) inkl. Klimatfaktor 1,25
10-års	2460	3400
100-års	7000	9440

Figur 11. Beräkningsresultat från alternativ A enligt dagvattenutredningen (WSP, 2023-04-13)

ALTERNATIV B		
Återkomsttid för regn	Fördröjningsvolym (m³)	Fördröjningsvolym (m³) inkl. Klimatfaktor 1,25
10-års	3125	4260
100-års	8420	11290

Figur 11. Beräkningsresultat från alternativ B enligt dagvattenutredningen (WSP, 2023-04-13)

Fördröjning av dagvatten kommer att ske i det dike som anläggs utmed planområdets gräns. I detaljplanen är det avsatt ca 2000 m dike och kommer enligt principskiss och beräkning att ha dimensionerna

Bottenbredd: 1,1 m

Höjd vattenyta: 0,6 m

Höjd dike: 1,4

Släntlutning: 1:1,5

Bredd mellan krön: 2,5 m

Total volym i diket med ovanstående förutsättningar är 76 m³ /100 m dike

Total fördröjningsvolym i 2000 m dike uppgår till 1850 m³. Vid intensivare regn kan dagvattnet tillåtas stiga upp till kanten på planerat dike. Då kommer fördröjningsvolymen uppgå till 230 m³/ 100 m vilket sammanlagt blir 4715 m³. Då är ej hänsyn tagen till infiltration och trädens upptag av vatten. Ett träds upptag kan uppgå till 300 liter/dygn. En plantering av 100 träd skulle då kunna innebära att de tar upp 30 m³.

Den föreslagna dagvattenhanteringen med översilningsyta och dike med videträd som anläggs utmed planområdets ytterkant är tillräcklig för att fördröja ett regn med återkomsttiden 10 år vilket var det dimensionerande kravet från Klippans kommun. Den planerade dagvattenhanteringen har även en mycket god effekt på föroreningsavskiljningen vilket indikerar att planerade reningsåtgärder är tillräckliga för att inte försämra recipientens miljökvalitetsnorm.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk- och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala; hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser; god eller uppnår ej god. Grundvattens kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande. Dessa beskrivs i VISS (Vatteninformationssystem Sverige).

Dagvattnet har sin huvudsakliga avrinning mot recipienten Rönne Å i väster. En norm är en lägstanivå och ingen verksamhet får tillåtas riskera att belasta recipienten på ett sådant sätt att kvaliteten blir sämre än den som anges i normen. Miljökvalitetsnormen för Rönne å är God ekologisk status (förlängt till år 2033) samt god kemisk ytvattenstatus.

Statusklassning från 2020 anger ekologisk status som måttlig med hänvisning till parametern som gäller övergödning med påväxt - kiselalger från enskilda avlopp, punktkällor (reningsverk), diffusa

källor (jordbruk och urban markanvändning). Kemisk status för Rönne å uppnår inte god status med anledning av uppvisade halter av kvicksilver i fisk.

I plankartan

I detaljplanen styrs dagvattenhanteringen genom ett antal åtgärder i plankartan. Detta för att säkerställa att både närliggande bebyggelse samt bebyggelsen inom föreslagen exploatering inte skadas och/eller påverkas negativt på annat sätt.

Som avsnitten ovan visar är den föreslagna dagvattenhanteringen tillräcklig för att fördröja ett regn med återkomsttiden på 10 år, vilket är det dimensionerande kravet. Genom att säkerställa att byggnaden förläggs högre än omgivande mark skyddas denna från eventuella översvämningar. Parkeringsytor, vägar, asfaltsytor och grönstråk kan med fördel användas som magasin vid stora skyfall dessa ytor höjdsätts i planen så att de slutar ned mot omgivande dike. Genom att låta dessa allmänna platser fyllas upp av dagvatten under skyfall minskar risken för översvämning vid byggnaden och även omgivande fastigheter. Systemet har även en mycket god effekt på föroreningsavskiljningen, vilket medför att miljö kvalitetsnormerna för Rönne å inte påverkas.

Den administrativa planbestämmelsen a_1 (*Startbesked får inte ges för logistikverksamheten förrän anläggning för dagvattenfördröjning har kommit till stånd*) styr att en fungerande dagvattenlösning för planområdet måste vara löst innan startbesked ges. Plankartan kommer i första hand att utgå från den lösning som nuvarande exploatör har tagit fram för området men bedöms ändå att vara flexibel framöver. I plankartan anges även planbestämmelsen b_1 (*Källa får inte finnas*).

På plankartan kommer även en planbestämmelse angående minsta lutning att anges. I det här fallet sätts minsta lutning till 1% och ser till marken har en lutning från den byggbara ytan ut mot fastighetsgränserna och diket. Det säkerställer att dagvattnet inte rinner in mot den byggbara ytan. Viktigt är också att anpassa marken utefter markhöjderna längs fastighetsgränserna. En allt för brant lutning på marken skulle kunna leda till att markytan inom planområdet blir lägre än omgivande vilket skulle kunna resultera i att dagvatten rinner in från omgivande fastigheter. Detta går dock att lösa med markhöjning som funkar med markhöjderna i det omgivande diket.

Längs med fastighetsgränserna i plankartan anges ett område med s k "prickmark" (mark får inte förses med byggnad) vilket kan användas för diket. Området anges även med planbestämmelse "n₂-Marken får inte användas för parkering"

Uppvärmning

Fjärrvärme finns inte framdraget till planområdet.

El

Det finns el-ledningar och transformatorstation i anslutning till planområdet.

Avfall

Avfallshanteringen skall ske i enlighet med gällande renhållningsföreskrifter.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Samråd: höst/vinter 2024, beslut Kommunstyrelsen

Granskning: vinter 2023/2024, beslut Kommunstyrelsen

Antagande: vår 2024, beslut Kommunfullmäktige

Laga kraft: vår 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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.

Plankostnad

Avtal om planersättning har upprättats, ingen planavgift skall därför tas ut i samband med bygglov.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

Infarten från väg 13 som kommer att försörja det nya verksamhetsområdet, som möjliggörs via både gällande detaljplan *detaljplanen för Östra Ljungby 3:2* och föreslagen detaljplan har planlagts som *allmän platsmark industrigata*. Det innebär att det är kommunen som bygger ut infarten samt ansvarar för drift och skötsel.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen kommer att medföra att ett idag obebyggt område i form av jordbruksmark ianspråkats och bebyggs med byggnad avsedd för logistikverksamhet. Jordbruksmarken kommer att försvinna och det befintliga industriområdet kommer att utvidgas. Vissa ändringar utifrån den gällande detaljplanen kommer att göras men gäller enbart för åtgärder som redan har genomförts. De ändringarna medför därför inga nya fysiska förutsättningar.

Miljökonsekvensbeskrivning

Plan- och byggnämnden bedömer att genomförandet av aktuell detaljplan innebär en betydande påverkan på miljön i den betydelsen som avses i plan- och bygglagen. I ett tidigt skede av detaljplaneprocessen har en undersökning av betydande miljöpåverkan tagits fram. Undersökningen var aktuell för ett skriftligt undersökningssamråd med Länsstyrelsen 2022-09-30 och därefter ett avgränsningssamråd 2022-11-17. Länsstyrelsen yttrade sig att vara enig med kommunens bedömning. Länsstyrelsen gjorde även bedömningen att skyddsvärda biotoper och höga naturvärden också kan behandlas i MKB.

Utifrån resultatet av undersökningen har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram som underlag till detaljplanen. Den är bilagd planhandlingarna och är sammanfattad nedan.

Det yttersta syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas, dvs inte enbart att beskriva konsekvenserna av planens genomförande. Den tidsmässiga avgränsningen avgränsas till cirka tjugo år (år 2030), då det är den tid som uppskattas till att full byggrätt har utnyttjats till fullo.

Lokaliseringsutredning

En miljökonsekvensbeskrivning ska identifiera, beskriva och bedöma rimliga alternativ med hänsyn till planens syfte och geografiska räckvidd. Nedan beskrivs de olika lokaliseringalternativ och utformningsalternativ som har studerats inom ramen för detaljplanen. I avsnittet beskrivs också detaljplaneförslaget samt nollalternativet.

Utredningen baseras på de verksamhetsområden som är utpekade i gällande Översiktsplan (2022): Östra Ljungby, Mölletofta industriområde, Klippan och Ljungbyhed. De alternativa lokaliseringarna utreds utifrån följande kriterier: strategiskt läge, närhet till kollektivtrafik samt gång- och cykelnät, begränsad påverkan på natur- och kulturmiljö samt landskapsbild, goda synergier, närhet till befintlig verksamhet i Åstorp samt begränsad påverkan på boendemiljö.

	Alternativ 1 – Östra Ljungby/Bollestad	Alternativ 2 - Mölletofta industriområde	Alternativ 3 – Klippan	Alternativ 4 – Ljungbyhed
Kriterie 1 – Areal	Uppfylls	Uppfylls	Uppfylls	Uppfylls
Kriterie 2 – Strategiskt läge	Uppfylls	Uppfylls ej	Uppfylls	Uppfylls ej
Kriterie 3 – Närhet till kollektivtrafik samt gångoch cykelvägnät	Uppfylls	Uppfylls ej	Uppfylls	Uppfylls
Kriterie 4 - Begränsad påverkan på natur- och kulturmiljö samt landskapsbild	Uppfylls	Uppfylls	Uppfylls ej	Uppfylls
Kriterie 5 – Goda synergier	Uppfylls	Uppfylls	Uppfylls ej	Uppfylls ej
Kriterie 6 – Närhet till befintlig verksamhet i Åstorp	Uppfylls	Uppfylls	Uppfylls	Uppfylls ej
Kriterie 7 – Begränsad påverkan på boendemiljö	Uppfylls	Uppfylls ej	Uppfylls ej	Uppfylls ej

Figur 12. Tabell med alternativa lokaliseringar och kriterier utifrån vilka lokaliseringsutredningen har utgått från (WSP, ...)

Miljökonsekvensbeskrivningen identifierar och beskriver den betydande miljöpåverkan som kan uppkomma till följd av planens bestämmelser för de miljöaspekter som identifierats i samband med avgränsningen. Genom att väga samman det berörda området eller objektets värde och/eller känslighet med den effekt som bedöms uppkomma kan slutsatser dras om vilka konsekvenser detta medför samt deras omfattning. Konsekvenser har graderats enligt en femgradig skala: stora negativa konsekvenser, måttliga negativa konsekvenser, små negativa konsekvenser, obetydliga/inga konsekvenser och positiva konsekvenser. Bedömningen utgår även från en jämförelse med ett s k nollalternativ, där planområdet fortsätter med nuvarande användning och utformning, det vill säga jordbruk.

Följande aspekter har bedömts kunna medföra en betydande miljöpåverkan:

- Landskapsbild - Påverkan på omgivande landskaps samt siktlinjer
- Vatten och vattenkvalité - Påverkan från dagvatten samt påverkan på grundvatten, samt påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.
- Hushållning med naturresurser – Avgränsat till påverkan på jordbruksmark
- Klimat – Påverkan vid skyfall, översvämningsrisk etc
- Kumulativa effekter

Nedanstående tabell sammanfattar de konsekvenser som bedöms uppstå av föreslagen detaljplan. Åtgärder har i vissa fall hanterats inom ramen för detaljplanen, andra kan hanteras med ex avtal som ligger utanför planprocessen.

Aspekt	Planförslaget	Nollalternativet
Landskapsbild	Små negativa konsekvenser	Inga/Obetydliga konsekvenser
Hushållning med naturresurser	Små till obetydliga negativa konsekvenser	Inga/Obetydliga konsekvenser
Vatten och vattenkvalité	Inga/Obetydliga konsekvenser	Inga/Obetydliga konsekvenser
Grundvatten	Inga/Obetydliga konsekvenser	Inga/Obetydliga konsekvenser
Klimat	Inga/Obetydliga konsekvenser	Inga/Obetydliga konsekvenser

Figur 13. Sammanfattning av bedömda konsekvenser, samt jämförelse mellan detaljplaneförslaget och nollalternativet (WSP, 2023-05-22)

Vid en sammanställning av de bedömda konsekvenserna för planförslaget är det två aspekter som är alternativskiljande vid en jämförelse mellan nollalternativet och planförslaget. Dess är *Landskapsbild* och *Hushållning med naturresurser*. Dessa bedöms medföra små till obetydliga konsekvenser. För övriga aspekter bedöms inga konsekvenser uppstå, varken för nollalternativet eller planförslaget. Vad gäller för landskapsbildens bedöms små negativa konsekvenser uppstå av detaljplaneförslaget. Bedömningen grundar sig på att de negativa effekterna på landskapskaraktärsområdet Ängelholmsslätten är små, samt att exploateringen är relativt begränsad (endast en byggnadsvolym föreslås). Dessutom avses befintlig vegetation i väster sparas vilket minskar exponeringen av verksamhetsområdet. Planområdet ligger också i direkt anslutning väster om befintlig detaljplanerad mark för industri och Handel (Detaljplan för Östra Ljungby 3:2, Industriområdet vid Östra Ljungby, Klippans kommun, Laga kraft år 2009). En samordning av verksamhetsområden till samma plats, innebär att andra områden i kommunen kan bevaras, och spridd exploatering av industri undviks.

Vad gäller påverkan på jordbruk, bedöms den negativa påverkan av detaljplanen främst bestå av arealbortfall. Detta då den jordbruksmark som tas i anspråk för detaljplanen har en låg värdeklass (klass 4 av 10), och då brukningsvärdet bedöms som relativt lågt.

Trots att detaljplanen i några få fall medför små negativa konsekvenser, uppstår ändå positiva effekter av detaljplanen för många andra delar i samhället. Detaljplanen bidrar till arbetstillfällen (cirka 150 till 200 arbeten) och gynnar även det övriga näringslivet, både lokalt och regionalt, starkt genom sin koppling och synergieffekter till andra verksamheter.

Överensstämmelse med Miljöbalken

Allmänna hänsynsregler

Miljöbalkens kapitel 2 behandlar de så kallade allmänna hänsynsreglerna. Reglerna innebär bland annat att den ansvarige måste ha kunskap om verksamheten eller åtgärden, att man ska vidta

skadeförebyggande åtgärder och att verksamheten eller åtgärden också ska lokaliseras till en lämplig plats, hushålla med råvaror samt använda bästa produkt och teknik. Kommunen har via planeringsprocessen med översiktsplan och detaljplan med miljöbedömning utrett alternativa lokaliseringar. Ytterligare krav på kvalitetssäkring, miljöhänsyn och säkerhet under byggtiden behöver ställas under bygglovsprövningen. Detaljplanen bedöms vara förenlig med de allmänna hänsynsreglerna.

Hushållningsprinciperna

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Genom den analysen som har utförts i miljökonsekvensbeskrivningen bedöms planförslaget utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Planförslaget är således förenlig med miljöbalkens hushållningsprinciper.

Inga riksintressen enligt 3 kap miljöbalken berörs av detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 10 § PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900) ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas vid planläggning. Detaljplaneförslaget berör miljö kvalitetsnormerna för vatten och för utomhusluft.

MKN LUFT

Det aktuella området är öppet och välventilerat, och risken för att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft ska överskridas bedöms som mycket liten.

MKN VATTEN

Huvuddelen av planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Källna. Enligt den hydrogeologiska riskbedömningen av grundvattenförekomst som har upprättats inom ramen för föreliggande projekt, bedöms inte detaljplanen påverka grundvattnet eller grundvattenförekomsten negativt.

Dagvattnet har sin huvudsakliga avrinning mot recipienten Rönne å i väster. Enligt dagvattenutredningen som tagits fram för aktuell detaljplan anges att miljö kvalitetsnormen för Rönne å är God ekologisk status samt har en god kemisk ytvattenstatus men ån uppnår inte god kemisk status enligt nuvarande statusklassning. Dagvatten ska infiltreras, renas och fördröjas lokalt inom planområdet och innebär därmed inte någon påverkan på miljö kvalitetsnormerna för Rönne å.

Nationella miljömål

Detaljplaneförslaget berör miljömålen *Levande sjöar och vattendrag*, *Ett rikt odlingslandskap* samt *Grundvatten av god kvalitet*. Detaljplaneförslaget bedöms inte motverka något av miljömålen.

Trafik

I gällande *Detaljplan för Östra Ljungby 3:2* möjliggjordes att det västra industriområdet skulle anslutas till väg 13 via trafik korsning. Med hänvisning till att Trafikverket inte kommer att anlägga fler anslutningar är denna inte längre aktuell. I samband med att exploatering kommer att ske av fastigheten Östra Ljungby 3:2 samt att verksamhetsområdet föreslås att utvidgas västerut kommer anslutning att istället ske via Norrekroks vägsamfällighet. Idag är detta en enskild väg. Anslutningen kommer trafikansluta att det utvidgade verksamhetsområdet, som denna detaljplan möjliggör, samt även de södra delarna av det till väster om väg 13 belägna industriområdet.

Trafikflöden på vägsamfälligheten kommer att öka med anledning av den nya verksamheten vid anslutningen mot väg 13. Trafikflöden längre västerut längs med vägsamfälligheten kommer inte att öka.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser
Följande fastigheter och fastighetsägare berörs av detaljplanen.

<u>Fastighet</u>	<u>Fastighetsägare</u>
Bolestad 38:3	Privat ägare
Östra Ljungby 3:97	Privat ägare
Östra Ljungby 3:2	Klippans kommun
Hjälmslund 2:1	Privat ägare
Bolestad S:1	Samfällighet

Fastighetsåtgärder

Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsreglering

En del av fastigheten Östra Ljungby 3:2 markanvisades 2020 och såldes under 2023 till Frode Laursen Klippan AB. Den nya fastigheten styckades av och fick fastighetsbeteckning Östra Ljungby 3:97. Föreslagen detaljplan möjliggör att kvartersmark på fastigheten Bolestad 38:3 blir en egen fastigheten alternativt regleras in i Östra Ljungby 3:97.

Ekonomiska konsekvenser

Anslutning till kommunalt vatten- och avlopp bekostas av byggherren. Kostnader för fastighetsbildning betalas av den som önskar utföra fastighetsbildningsåtgärd och debiteras enligt de gällande taxor som Lantmäterimyndigheten har. Kostnad för flytt av ledning bekostas av exploatören. Planavtal har tecknats mellan Frode Laursen Klippan AB och Klippans kommun/plan- och byggavdelningen vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagandet av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av plan- och byggavdelningen i Klippans kommun genom plan- och byggchef Gabriel Barrioz. Tjänstemän inom plan- och byggavdelningen och tekniska förvaltningen har deltagit i planarbetet.

Plan- och byggavdelningen

Gabriel Barrioz
Plan- och byggchef