

PM

Analys av påverkan på
jordbruksmark i samband med nytt
planområde, Norra Ekeberga
(Helsingborg Östra Ramlösa 1:29).

Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning	3
2. Beskrivning	4
3. Jordbruksmarkens utvecklingspotential	8
4. Analyser	8
5. Övrigt	11

1. Uppdragsbeskrivning

Objekt

Jordbruksmarken inom Helsingborg Östra Ramlösa 1:29 samt intilliggande jordbruksmark främst öster om planområdet.

Uppdragsgivare

Helsingborgs stad genom Moa Giselsson.

Bakgrund

Stadsbyggnadsförvaltningen i Helsingborgs stad har fått i uppdrag att i planprogram klargöra förutsättningar, mål och riktlinjer för en utbyggnad av ett område öster om motorvägen som klimatneutralt verksamhets- och logistikområde. Vidare har staden avropat Svefa att utföra en analys över vilken påverkan det kan få för den intilliggande jordbruksmarken mm.

Uppdraget

Uppdraget syftar till att analysera de förändrade förutsättningar som uppstår för jordbruksmarken som ligger i direkt anslutning till planområdet. Den ändrade markanvändningen kommer att leda till bland annat skuggning av kringliggande åkermark. I uppdraget ingår att observera risker samt om möjligt ge förslag på möjliga åtgärder att beakta i planläggningen samt i vilken grad livsmedelsproduktionen påverkas av att jordbruksmarken inom planområdet övergår till annan markanvändning.

Förutsättningar

Uppdraget beaktar enbart jordbruksmark inom och intill planområdet. I uppdraget ska inte ingå förslag på ersättning för minskad produktion för kringliggande jordbruksverksamhet. Om konsulten ser att ersättning kan komma att krävas gentemot kringliggande fastighetsägare så bör detta dock observeras i rapporten och värdenivåer kan anges.

Underlag

Samtal med Carl Fredrik Rosenblad, Tostarps gård 2024-02-01, Martin Krokstorp, Krokstorps gård 2024-02-06 samt Lars Törner, ordförande LRF:s kommungrupp Helsingborg, 2024-02-07. Törner har lämnat uppgifter om jordbrukets omsättning och sysselsättning i Helsingborgs kommun.

Som underlag har även utnyttjats:

- Karta över det aktuella området
- Underlag för planuppdrag – Planprogram Norra Ekeberga
- Täckningsbidragskalkyler Hushållningssällskapet
- Normskörd grödor, Skåne län, Jordbruksverkets statistikdatabas
- Synpunkter från Krokstorp, Dnr 807/2022–50, Dnr 807/2022-60
- Ekeberga Skuggstudie Utkast 240124.

2. Beskrivning

Planområdet, allmänt

Syftet med planprogrammet är att klargöra förutsättningar, mål och riktlinjer för en utbyggnad av området öster om motorvägen som klimatneutralt verksamhets- och logistikområde. Inom området ska det finnas förutsättningar för spåranslutning och en eventuell ny trafikplats. Energiproduktion och laddningsmöjligheter inom området ska möjliggöras. Livskraftiga gröna kopplingar till närområdena för gång och cykel samt flora och fauna ska skapas. De befintliga kultur- och naturvärdena inom området ska utvecklas. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till landskapsbilden. Planprogrammet ska ligga till grund för kommande detaljplaneläggning samt eventuella andra planer och tillståndsprövningar.

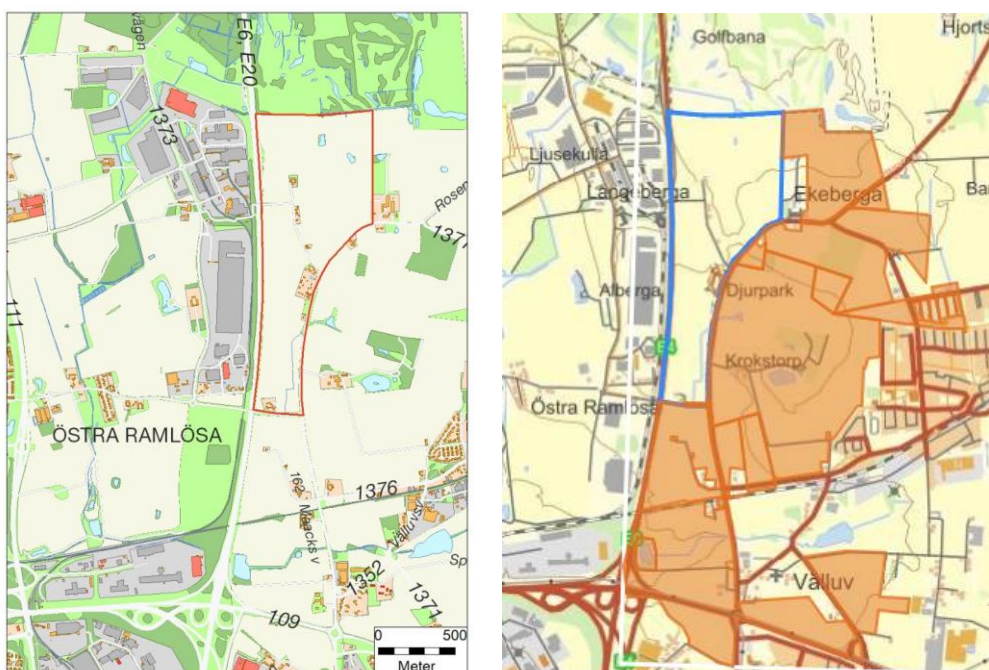
Läge

Planområdet ligger öster om E6/E4 i höjd med Långeberga industriområde och begränsas av Vasatorps golfbana i norr, Ekeberga gård och Rausvägen i öster och Påarpvägen i söder.

Berörda fastigheter

Planområdet berör fastigheten Helsingborg Östra Ramlösa 1:29 i sin helhet och omfattar ca 87 ha jordbruksmark enligt Jordbruksverkets blockindelning. Med övriga fastigheter inom planområdet omfattar planområdet sammanlagt cirka 95 hektar.

Den intilliggande jordbruksmarken finns öster och söder om planområdet och består av fastigheterna Helsingborg Östra Ramlösa 1:2, 1:27, 1:24 (Ekeberga gård), Helsingborg Krokstorp 2:1 (Krokstorps gård), Helsingborg Välluv 1:1. Den sistnämnda angränsar mot södra kanten på planområdet medan övriga ligger öster om planområdet.



Planrådets läge t.v. och fastigheter med jordbruksmark berörda av planrådets placering t.h. Karta t. h från Lantmäteriet.

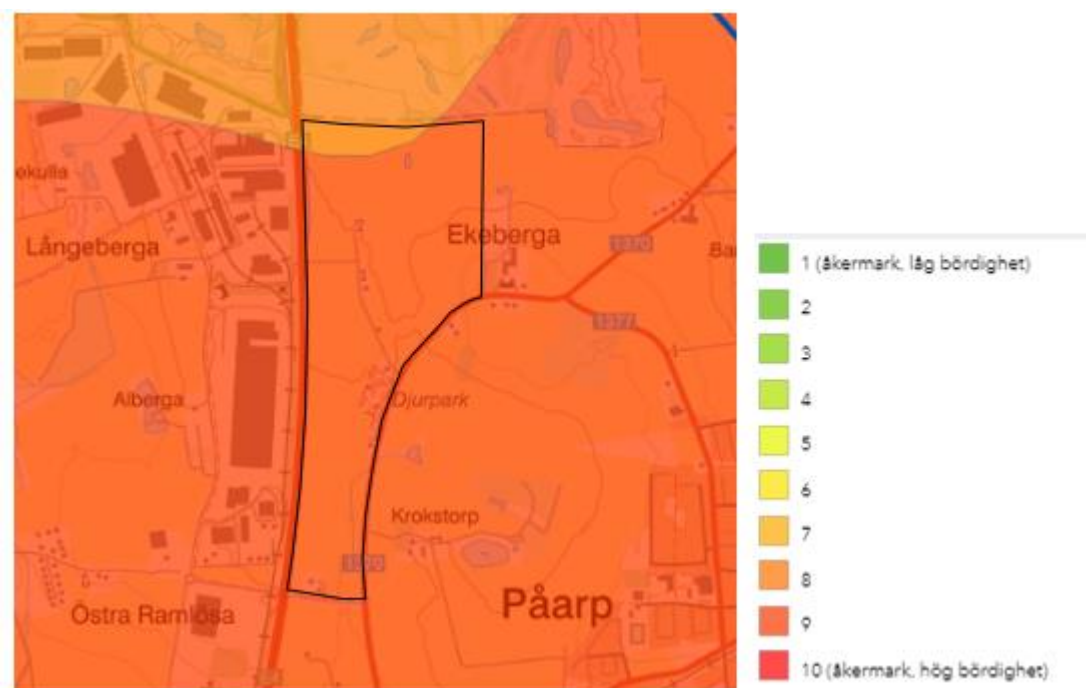
Jordbruket i Helsingborgs kommun

Jordbruket i Helsingborgs kommun omsätter omkring 1,2 miljarder och sysselsätter ca 450 personer (LRF). Inom kommunen finns idag ca 21 455 ha åkermark (SCB 2023). Jordbruksmarkens marknadsvärde i planområdets närhet bedöms enligt Svefas statistik till ca 500 000 – 550 000 kr per hektar (för värdetidpunkten februari 2024).

Jordbruksmarken, generell beskrivning av nuläget

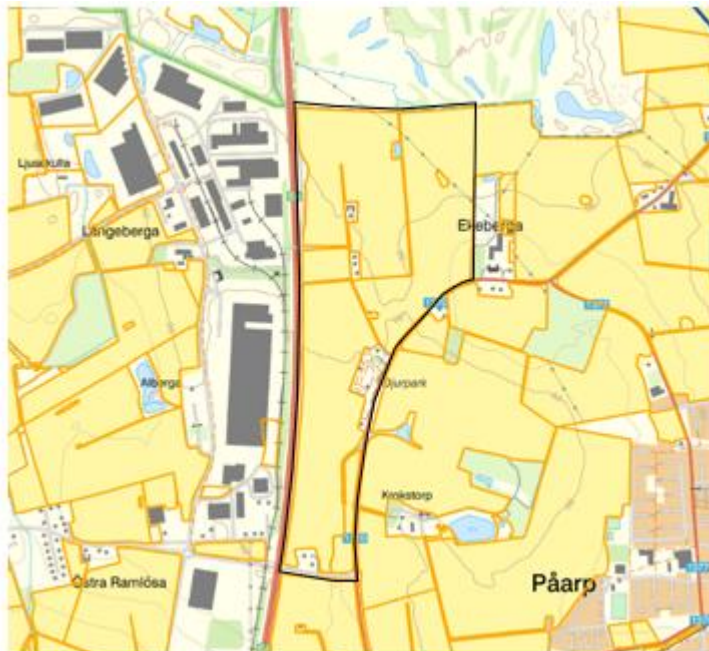
Jordbruksmarken inom samt utanför planområdet, består av brukningsvärd åkermark och tillhör det bästa produktionsområdet i Sverige, Götalands Södra Slättbygder. Den aktuella jordbruksmarken i Norra Ekeberga tillhör ett skördeområde med mellan eller hög avkastning på grödorna jämfört med övriga områden i Skåne. Norra Ekeberga bedöms som en av Skånes bättre jordbruksmarker strax efter Lundaslätten och Söderslätt.

Enligt Länsstyrelsens åkermarksklassificering, se nedan, ligger merparten av marken inom klass 9 av 10 klasser, det vill säga i den näst högsta klassen. Fälten är plana och marken bedöms som frisk till frisk-fuktig med ett utbrett och välfungerande täckdikningssystem.



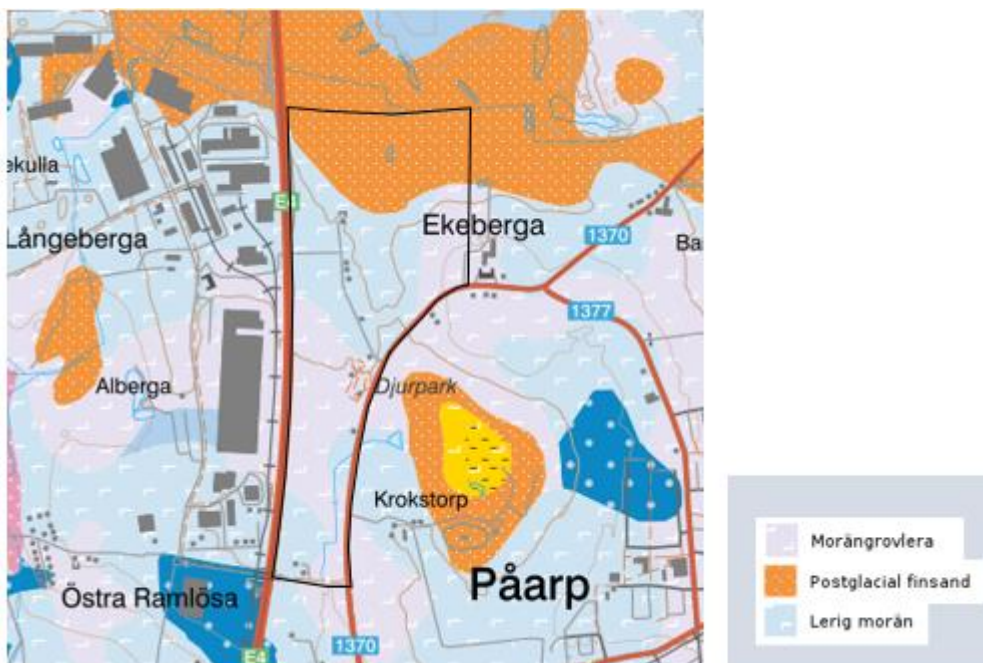
Länsstyrelsens jord och skogsklassificering.

Arronderingen är god och merparten av fälten är stora och har regelbunden eller något oregelbunden fältform, det vill säga rektangulära och raka kanter. Detta ger sammantaget väldigt goda förutsättningar för ett kostnadseffektivt brukande.



Jordbruksverkets blockindelning 2023.

Jordarna i området varierar mellan lerig morän, morängrovlera och postglacial grovsilt-finsand. De bedöms som lättbrukade men känsliga för torka.



Jordartskarta. Jordarter 1:25000 - 1:100 000. Sveriges geologiska undersökning.

Enligt uppgift från ägarna till Krokstorps gård medför läget strax öster om Helsingborgs landborg att den mesta av nederbörden faller söder eller norr om det aktuella området. Detta framgår även i SMHI:S radararkiv över nederbörd (www.smhi.se/data/meteorologi/radararkiv). Den vanligaste vindriktningen är västligt eller sydvästligt under året som helhet.

Grödor, normskörd och jordbruksföretag

Jordbruksmarken i området är lämplig att odla enligt typisk skånsk växtföljd med höstkorn, höst- och vårvete, sockerbetor, malkorn och raps vilket också skett historiskt. Området lämpar sig även för odling av jordgubbar, potatis, morötter och andra grönsaker vilket har ägt rum inom planområdets norra delar i närdet. De norra delarna av planområdet har jordar av lite mer sandig karaktär och fälten är mindre vilket gör det lämpligt för den typen av odling. Planområdets mark är idag utarrenderad till Signestorps gård som i sin tur har ett skötselsamarbete med Lantbruksaktiebolag Hastings vilka brukar jorden inom området.

Den intilliggande jordbruksmarken öster om planområdet brukas av Krokstorps gård vilka äger fastigheten Helsingborg Krokstorp 2:1 och arrenderar övrig mark. De odlar främst vete, korn, havre, raps och gräsfrö.

Jordbruksmarken i området genererar medelhöga till höga skördar per hektar i jämförelse med Skånes övriga skördeområden. Skördeområdet ligger i topp på havre och höstkorn och över eller omkring medel på raps samt övriga spannmålsgrödor. Avkastningen på havre och höstkorn ligger i genomsnitt på ca 6 respektive 7 ton per hektar enligt Krokstorps gård vilket överensstämmer med Jordbruksverkets statistik.

En skånsk växtföljd med höstkorn, höst- och vårvete, sockerbetor, malkorn och raps ger i området ett genomsnittligt täckningsbidrag (TB1) på ca 10 650 kr per ha och år. Täckningsbidrag, nivå 1, visar bruttoresultatnivån i driften för varje gröda, intäkter minus de kostnader som direkt belastar en gröda såsom utsäde, gödsel och växtskydd.

Beskrivning jordbruksföretag i närområdet

Signestorps gård

Signestorps gård i Kattarp äger mark i storleksklassen över 100 ha och arrenderar en väsentlig areal där jordbruksmarken inom planområdet ingår. Marken inom planområdet har arrenderats under lång tid och har brukats i egen regi i tidigare generation. Idag brukas området av Lantbruksaktiebolaget Hastings genom ett skötselsamarbete. Signestorpsgård har idag flera långtgående skötselsarbeten med maskinstationer, exempelvis Hastings, på marker de själva har arrende på. Omsättningen 2022 var ca 5 miljoner kronor.

Lantbruksaktiebolag Hastings

Lantbruksaktiebolag Hastings, i Munka Ljungby, brukar som redan nämnt jordbruksmarken inom planområdet genom ett skötselsamarbete men de äger ingen jordbruksmark i närområdet. Aktiebolaget bedriver jordbruk, handlar med jordbruksprodukter, utför körslor inom jordbruk och annan förenlig verksamhet. Omsättningen 2022 var ca 37 miljoner med två personer anställda.

Krokstorps gård

Krokstorps gård finns på fastigheten Helsingborg Krokstorp 1:2 som ligger öster om planområdet och är den fastighet som delar längst sträcka med planområdet. Gårdens har två fast anställda och omsätter cirka 8 miljoner kronor, där externa körslor står för en femtedel. Krokstorps gård har en bruksareal på 480 ha åkermark där 1/3 är i egen ägo och 2/3 arrenderas. Marken som arrenderas ligger på båda sidor om planområdet. Väster om planområdet arrenderas ca 100 ha av Långeberga gård. I verksamheten ingår också entreprenadkörningar åt andra gårdar, vinterväghållning, omlastning av bränsleflis, samt från år 2010 förädling av egenodlad raps till kallpressad olja. Främst odlas vete, korn, havre, raps och gräsfrö. Sedan 2016 brukar de jorden enligt konceptet Conservation Agriculture. Bruks sättet bygger på en väl fungerande växtföljd, gröna fält om möjligt under hela året och minsta möjliga bearbetning av jorden. Detta binder mer koldioxid jämfört med mer konventionellt jordbruk där jorden bearbetas mer och är således ett klimatanpassat sätt att bruka jorden.

Ekeberga gård

Ekeberga gård är belägen i Ekeberga öster om planområdet och är en avstyckad hästgård som inte brukar någon jordbruksmark i området varför ingen ytterligare beskrivning ges.

3. Jordbruksmarkens utvecklingspotential

Marken är högproduktiv, effektiv att odla och lämplig för ett stort antal grödor. Marken inom planområdet är viktig utifrån beredskap- och självförsörjande aspekterna utifrån att den lätt att ställa om till efterfrågade grödor och omfattar en relativt stor areal.

Det finns en utvecklingspotential i att framåt även bruka jordbruksmarken inom planområdet enligt konceptet Conservation Agriculture vilket bidrar till det globala klimatmålet.

4. Analyser

Planområdets påverkan på livsmedelsproduktionen

Det blir en viss påverkan på livsmedelsproduktionen om jordbruksmarken inom planområdet övergår till annan markanvändning. Om jordbruksmarken övergår till annan markanvändning innebär det att ett område om ca 87 ha tas ur produktion. Detta motsvarar ca 0,4 % av åkermarken i Helsingborgs kommun.

87 ha åkermark som tas ur produktion givet att en gröda odlas på hela arealen ger en årlig förlust om 522 ton havre eller 609 ton höstkorn eller ca 4 400 ton potatis. Den mängden potatis räcker till ca 50 000 personers årsförbrukning av potatis i Sverige.

Planområdets påverkan på den intilliggande jordbruksmarken

Om planområdet övergår till annan markanvändning uppstår en rad förändrade förutsättningar för brukandet av åkermarken som ligger i direkt anslutning till planområdet, främst öster om planområdet. Nedan nämns det som bedöms få störst påverkan på brukandet givet de förutsättningar som hittills är kända. Eftersom det fortfarande är i ett planeringsstadium behandlas merparten av påverkansfaktorerna under rubriken "Risker och förslag på möjliga åtgärder att beakta i planläggningen" i det efterföljande stycket.

Kantpåverkan på grund av beskuggning

Uppförande av höglagerbyggnader följt av den ändrade markanvändningen kommer att leda till beskuggning av åkermarken direkt öster om Rausvägen. Helsingborgs Stad har tagit fram en skuggstudie som visualiserar beskuggningen vid ett antal tidpunkter på året. Hur stor beskuggningens effekt blir är svåra att bestämma i förhand men ett område som blir beskuggat kommer ge mindre avkastning. Här görs en bedömning med syfte att visa på vilket värdenivåer beskuggningen kan leda till. Det saknas litteratur och studier kring detta område men här kan relateras till erfarenheter från jordbruksmark som ligger direkt öster om en fullvuxna skogar (30 meter höga). Jordbrukare som hörts kring beskuggningseffekter från skog menar att det rör sig om ca 20 till 50 meter där det inte är lönsamt att bruka åkern. Den beskuggade zonen närmast skogen brukar lämnas obrukad då den kräver en annan behandling på grund av bland annat senare mognad. Den blir följaktligen inte rationell att bruka. Ett sätt att värdera beskuggningseffekten är att sänka åkermarksklassen inom skuggzonen. Bedömningen är att en klass 9/10-jord skulle tappa i värde till klass 5/6. Med en enkel beräkning utifrån dagens marknadsvärden ger det en värdeminskning på ca 50 % vilket ger skuggzonen ett värde i nivå med betesmark. Marknadsvärdet på åkermarken i dessa trakter bedöms enligt Svefas statistik till 500 000 – 550 000 kr per hektar vilket då skulle ge ett betesmarksvärde om 250 000 – 275 000 kr/ha.

Om beskuggning orsakas av planområdet bedöms den påverka en sträcka från Ekeberga gård fram till planområdets sydöstra hörn, ca 1 200 m. En skuggningszon som är mellan 10 till 50 meter bredd bedöms ge en marknadsvärdeminskning om minst 300 000 kr och maximalt 1 650 000 kr. Rausvägens läge skapar i detta fall en distans till byggnaderna vilket minskar skuggningszonens bredd på åkern. Utifrån det bedöms det lägsta värdet för marknadsvärdeminskningen vara mest rimligt.

I lagens mening skulle en uppkommen beskuggning som i detta fall troligtvis bedömas som en miljöskada enligt Miljöbalken. Det är då den berörda fastighetsägaren som har bevisbördan i de fall de anser att en skada har uppstått, givet att de vill väcka anspråk. Sannolikt är exploatören skadeståndsansvarig. Det finns idag inga kända rättsfall där jordbruksmark har beskuggats.

Kantpåverkan på grund av trafik

Planområdet kommer sannolikt leda till en ökad trafikintensitet i området och därför bedöms en viss fältkantverkan uppstå för jordbruksmarken som angränsar direkt öster om Rausvägen. Fältkantverkan innebär här skador orsakade av salt, avgaser och gummirester från vägtrafiken vilket ger en minskad avkastning i området längs Rausvägen. Området bedöms omfatta en zon med en bredd på ca 10 meter. Nivån på skadan kan bedömas med stöd av Trafikverkets jordbruksnorm (se beskrivning i näst sista stycket). I detta fall täcker beskuggningen i princip samma område som den kantpåverkan som kan uppstå på grund av trafik. Eftersom ersättning redan är bedömd för ungefär samma område, på grund av beskuggning, görs ingen ersättningsbedömning för kantpåverkan av trafik.

Risker och förslag på möjliga åtgärder att beakta i planläggningen

Tillgänglighet jordbruksmark och infrastruktur

Framkomligheten för jordbruksmaskiner försvåras av att infrastruktur och bebyggelse förändras när staden växer. Ett nytt verksamhetsområde bidrar sannolikt med ökad trafikintensitet vilket kan göra det svårare för lantbrukare att transportera sig mellan olika fält. Kontakt med jordbrukare och arrendatorer i tidigt skede i planarbetet rekommenderas för att skapa och bevara tillgänglighet till jordbruksmark samt hitta trafiksäkra lösningar. Nedan följer en rad förslag på åtgärder att beakta i den fysiska trafikplaneringen:

- Planera för påfarter eller andra trafiklösningar som kan gynna jordbruksmaskiner framkomlighet till vägar med mycket trafik och hög medelhastighet. Vänstersvängar bör beaktas särskilt.
- Värna om de avfarter som redan finns från tillgängliga från allmän väg till berörda fält. Beroende på trafikintensiteten kan det finnas behov att förbättra dem.
- Skapa möjligheter att ta sig till och från olika marker och enskilda fält:
 - Undvik vassa kantstenar eftersom de kan skära upp däckena på tunga jordbruksmaskiner.
 - Undvik avsmalnande övergångsställen, busshållplatser och andra farthinder som försvårar framkomligheten av jordbruksmaskiner.
 - Planera cirkulationsplatser med utrymme för större fordon.
- Beakta att bruksarealen idag till stor del är arrenderad mark och att jordbrukare behöver transponera sig mellan fält och till och från sina gårdar. En jordbrukare kan till exempel behöva passera genom eller ta sig runt ett nytt planområde. Här är det fördelaktigt att utvidga perspektivet från enbart planområde och dess intilliggande jordbruksmark, i detta fall den östra jordbruksmarken. Trafiklösningar bör planeras på så sätt att det inte begränsar möjligheten för lönsamma arrendesituationer. Blir åtkomsten till ett fält för krånglig väljs hellre ett annat fält.

Avrinning och dränering

Exploatering av ett verksamhetsområde innebär att marken hårdgörs och vatten inte längre kan infiltreras i marken som tidigare. Här uppstår en vattenvolym och flöden som måste hanteras. Dikes- och täckdikessystem på den intilliggande jordbruksmarken är inte dimensionerade för att ta hand om detta. En grundlig utredning behövs för att lokalisera flaskhalsar med mera. På samma sätt som med tillgängligheten och trafiksituationen rekommenderas en tidig kontakt med jordbrukare i området för att se över vilka möjligheter som finns. Den provborring som har utförts inom planområdet i närtid har enligt arrendatorn förändrat odlingsförsättningarna. Provboringen har medfört att vattenförekomsten har blivit stor i områden där det aldrig tidigare visat sig vatten, exempelvis på höjdlägen. Det bör därför beaktas att det kan råda ett högt vattentryck i området.

Spridning av ogräs

Tillförsel av matjord på planområdet är en risk att beakta. Matjorden får inte vara förorenad med ogräs som till exempel hönshirs och parkslide vilket kan sprida sig till den intilliggande jordbruksmarken, i och med att vindarna ofta blåser från väst eller sydväst. Vid ett värsta scenario, om ogräset får utrymme och lyckas etablera sig i större mängd kan det innebära att hela fält får läggas om till exempelvis vallodling under flera års tid vilket kraftigt minskar avkastningen för berört växtodlingsföretag.

Nedskräpning

Det är vanligt förekommande att verksamhetsområden leder till viss nedskräpning av sina närområden. Tostarps verksamhetsområde är ett exempel i närområdet där plast, papper, kartong med mera har förorenat jordbruksskördarna under byggtiden. Problemet kvarstår även efter byggtiden vilket försämrar skördarnas kvalitet. Vissa grödor har höga renhetskrav, exempelvis är vall och spannmål som ska användas till djurfoder känsligt för föroreningar. I och med att det oftast blåser från väst eller sydväst är det en god idé att planera för barriärer i planområdets fysiska miljö, i öster, för att minimera nedskräpningen. Barriärer kan skapas i form av staket, hög växtlighet eller dylikt. Godsintag eller andra utrymmen där kartong och plast hanteras i hög utsträckning kan med fördel placeras väster om byggnadskropparna i detta fall. Ekeberga gård bör beaktas utifrån att de har hästar i sin verksamhet.

Påverkan på enskilda jordbruksföretag och intrång som är ersättningsberättigade

Signestorps gård påverkas på sätt att de fräntas mark som de idag arrenderar. Möjligheten att finna annan likvärdig mark att arrendera är liten då det råder hög konkurrens om tillgänglig mark.

Krokstorps gård kommer till viss del att påverkas i och med att de brukar marken öster om planområdet. Främst av den kantpåverkan som omnämns ovan. Vidare kan de komma att påverkas mer om en utbyggnad av Rausvägen blir aktuell. Påverkan på enskilda jordbruksföretag kan begränsas genom att samråda i tidigt skede angående trafiksituation, åtkomst av fält, avrinning med mera.

Om en framtida utbyggnad av Rausvägen blir aktuell, på så sätt att det påverkar de angränsande fastigheterna, blir det fråga om ersättning för intrång i åkermark vilket bedöms med stöd av jordbruksnormen (Trafikverkets). Ny mark som tas i direkt anspråk ersätts med marknadsvärde och lagstadgat påslag om 25 %. Bestående skador i form av försvårad brukning och kommer uppstå i detta fall, vilka också ersätts med lagstadgat påslag om 25 %. Även tillfälliga skador ska ersättas och det handlar om kostnader för anpassning av produktionsmedel till minskad åkerareal samt direkta skador såsom exempelvis skördeskador eller kostnader för flytt. Det är vanligt att behov av arbetsområde intill en väg uppstår i samband med utbyggnader.

Beroende på om en exploatering av planområdet kräver utbyggnad av vatten-och avloppssystem kan det även bli fråga om ersättning för underjordiska ledningar i jordbruksmark som bedöms med stöd av Lantmäteriets rekommendationer. Det utgår inga större ersättningar för linjeintrång längs fältkanter givet att det inte odlas specialgrödor.

Generellt är det viktigt att tänka på arronderingen vid planläggning av linjeintrång (vägar, ledningar etc) och förlägga dessa i fältkanter då små skiften som är avskurna från övrig jordbruksmark förlorar brukningsvärde.

5. Övrigt

Möjligheter att återanvända matjorden inom planområdet

Den matjord som tas bort från planområdet i samband med exploateringen kan vara värdefull att förflytta till annat område. Sannolikt är jorden i planområdet frisk och oförorenad. Ofta läggs överskott av jord i jordvallar i närheten av planområden men om det inte finns behov av jordvallar kan det vara en bra idé att se över möjligheter att använda matjorden på annan mark, i närområdet. För det ska vara kostnadseffektivt bör matjorden transporteras till något annat projekt för utfyllnad, nyanläggning av park eller bostadsområden etc, dvs där det finns ett underskott av matjord. Det som ger ett mervärde här är främst att det blir en transport i stället för två och därför är mellanlagring inte att rekommendera.

Det förekommer också att jord flyttas till annan åker – eller betesmark med syfte att förbättra den mottagande marken. Det finns etablerade företag som utför denna typ av jordflyttning idag. Det är främst marginaljordar som exempelvis sämre jordbruksmark som är lämplig för detta ändamål. För en lågproducerande åker som består av grusjord som håller vatten dåligt finns det goda möjligheter till förbättring medan att återskapa en klass 9 jord på sämre mark bedöms som allt för optimistiskt. Vid exploatering och byggsammanhang klassas jord ofta som avfall vilket gör att tillståndsprocesserna för denna typ av återvinning är tidskrävande. Det leder ofta till att jorden istället hamnar på en deponi, om den inte används i jordvallar inom ett planområde. En förutsättning för att återvinning ska vara möjlig är således att möjligheterna ses över i tidigt skede i planläggningen.

Malmö 2024-02-22



Victoria Forsmark, Skogs- och lantbruksvärderare



Erik Einarsson, Jägmästare och civilekonom
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare