

Fördjupning av översiktsplanen för

GANTOFTA

samhälle, Helsingborgs stad



Upprättad 9 januari 2009

Reviderad 7 april 2010

Antagen av kommunfullmäktige 9-10 juni 2010, § 96

DNR 1236/2008



HELSINGBORG

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Fördjupning av översiktsplanen för Gantofta samhälle
Antagen av kommunfullmäktige

Medverkande i planarbetet:

Sofia Öreberg, chef strategisk planering	SBF
Ingvar Holmner, projektledare	SBF
Lars Nilsson, trafik	(SBF)
Widar Narvelo, strategisk planerare/ekolog	SBF
Fredrik Bengtsson, ekolog	SBF
Christina Andersson, kartingenjör	SBF
Pontus Runeke, landskapsarkitekt	SBF
Lars Ödemark, VA-verket	NSVA
Lars-Erik Widarsson, VA-verket	NSVA
Joachim Runesson, VA-verket	NSVA
Rickard Persson, exploateringsingenjör	Mark- och exploateringskontoret
Karin Gustavsson, stadsantikvarie	Kulturförvaltningen
Lars Siebers, miljöinspektör	Miljökontoret

*Fram till samrådskedet var dåvarande chef för Strategisk
Planering Anna Thott delaktig i planarbetet*

Omslag: Flygfoto över sydvästra Gantofta William Lavesson
Övriga Flygfoto: William Lavesson

Gantofta med nära 1400 invånare är en väl fungerande ort med egen identitet. Uppbyggnaden är typiskt för det tidiga 1900-talets stationssamhälle.

Den begränsade utbyggnaden i Gantofta de senaste 15 åren har medfört att befolkningsunderlaget har stagnerat och att service och kollektivtrafik inte har utvecklats på önskvärdt sätt. Bristen på smålägenheter leder till att ungdomar som flyttar hemifrån och äldre som söker efter en mindre bostad måste flytta från orten. Befolkningsprognosen är minskande.

Planeringsförutsättningar med stora natur- och kulturvärden för Gantofta har under lång tid varit svåra att bemästra. Anläggning av pågatågstrafik med station har dock inneburit bättre förutsättningar för bostadsutbyggnad inom orten. En av huvudstrategierna för Helsingborgs hållbara utveckling är att koncentrera bostadsutbyggnad till stationsnära samhällen. I denna fördjupning av översiktsplanen visas hur olika intressen ibland krockar men att en avvägning gjorts i förslaget.

Nu aktuell fördjupning av översiktsplanen anger en komplettering av Gantofta med nya bostäder. Därmed skapas förutsättningar för ett varierat utbud av boendeformer och underlaget för befintlig service stärks.

Stadsbyggnadskontoret upprättade en ortsanalys för Gantofta samhälle under 2003-2004. Den beskrev ortens form som ett resultat av en historisk process där såväl övergripande samhällsutveckling som lokala initiativ och drivkrafter medverkat. Ortens starka och svaga sidor sammanfattades och exempel angavs på hur ortens kvaliteter kan förbättras och utvecklas.

Fördjupning av översiktsplanen för Gantofta består av markanvändningskarta jämte beskrivning och kartbilagor. Texten är i huvudsak inriktad på att formulera mål, beskriva alternativ och redovisa konsekvenser. Kartbilagorna används för att belysa textinnehållet. En fördjupning av översiktsplanen har ingen rättsverkan eller genomförandetid som en detaljplan men förväntas ligga till grund för framtida planprovningar av ny- och kompletterande bebyggelse under de närmaste 15 åren.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Sofia Öreberg
Chef för strategisk planering



Ingvar Holmner
Planingenjör

Förord	Sida	3
Innehåll		4
Inledning		5
Syfte.....		5
Planområdets läge.....		5
Sammanfattning av planförslaget		5
Planeringsförutsättningar		7
Gällande planer		7
Ortsanalys		8
Markägförhållanden		9
Bostäder, befolkning		9
Bebyggelse, verksamheter, jordbruk.....		10
Service.....		11
Trafik		11
Ledningssystem, vattenskyddsområde.....		12
Grundförhållanden.....		14
Grönområden, rekreation, idrott		14
Kulturhistoria, fornlämningar.....		15
Natur- och kulturmiljö, riksintressen		16
Rååns dalgång / landskapsanalys.....		20
Medborgarmedverkan		21
Planförslaget		24
Strategiska och övergripande frågor.....		24
Planens huvuddrag.....		24
Visionsskisser.....		26
Bostäder		32
Verksamheter, arbetsplatser		32
Service		33
Landskap, grönområden, rekreation, idrott		33
Trafik		34
Teknisk försörjning, vattenskydd, klimat, skred/ras, stranderosion.....		35
Utbyggnadsordning, befolkningsutveckling		40
Konsekvenser		42
Inledning.....		42
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB).....		42
Övriga konsekvenser.....		60
Bilagor		
Avgränsning av innehållet i MBK - förslag.....	Bil	1
Länsstyrelsens yttrande över avgränsning av MKB.....		2
Kartor		
Markanvändningskarta samt detaljkarta över tätorten		
Natur- och landskapskarta		
Regleringar – sammanställningskarta		
Regleringar – detaljkartor		
Nulägeskarta		
Samrådsredogörelse		
Länsstyrelsens granskningsyttrande		
Utlåtande med särskild sammanställning av miljöbedömningen		
Stadsbyggnadsnämndens beslut om tillstyrkan		
Kommunfullmäktiges beslut om antagande		

Syfte

Fördjupning av översiktsplanen för Gantofta samhälle upprättas för att fastlägga utbyggnadsområden för bostäder, verksamheter och service. Planen behandlar också trafik och kulturmiljöfrågor och anger skydd för Rååns dalgång, för odlingslandskapet och för Örby vattentäkt. Planen kommer att ligga till grund för kommande detaljplaner, bygglov och fastighetsbildningsärenden inom området.

Planområdets läge

Gantofta samhälle är beläget vid Rååns dalgång öster om väg E6 längs järnvägen mot Teckomatorp. Avståndet till Helsingborgs centrum är 9 km. Planområdet avgränsas i väster av väg E6, i söder av Ryavägen, i öster av en linje genom landskapet parallellt med Rååns dalgång. Gräns mot norr går genom gården Lundarna. Planområdet omfattar 650 ha varav Gantofta tätort utgör 90 ha.



Bild: Planområdets läge

Sammanfattning av planförslaget

Gantofta är ett mindre stationssamhälle beläget söder om Helsingborg intill väg E6. Tillgången till kollektivtrafik är god. Orten är omgiven av värdefull åkermark men har också nära till Rååns dalgång och till kusten med rekreation och fritidsaktiviteter.

Läget intill Råån inrymmer dock planeringsfrågor med motsatta intressen. Samtidigt som arbete pågår med att utöka skyddet för naturen och landskapet längs Rååns dalgång har investeringar gjorts i pågatågsstationer längs Råådalsbanan. Att utveckla de stationsnära orterna är en del i Helsingborgs utveckling som hållbar stad. Därmed förstärks underlaget för kollektivtrafik. Inom Gantofta har under ett decennium funnits behov av nya bostäder för att kunna bibehålla och förbättra områdets service och ge ungdomar och äldre möjlighet att bo kvar. Behovet har påtalats både i Helsingborgs översiktsplan och i ortsanalys för Gantofta.

Nu upprättat planförslag omfattar bostadsutbyggnad mot söder och mot norr samt viss förtätning och uppförande av seniorbostäder i centrala lägen. Befintligt industriområde behöver förnyas och upprustas. Området kring stationen kompletteras med en stationspark och en särskild entrépark vid naturområdet längs Råån. Planförslaget innebär visst intrång i naturområdena men uttrycker samtidigt ett förtydligande och en ökad uppmärksamhet på de i lagstiftningen angivna skydden för området kring Rååns dalgång. För att förbättra trafiksituationen anläggs tätortsportar och gång- och cykelbanor längs tillfartsvägarna och en cirkulationsplats i centralt läge. I ett antal visionsskisser redovisas utbyggnad och lämpliga åtgärder för att förbättra miljön och stärka Gantoftas karaktär. Åtgärderna är inte bestämmande utan skall ses som rekommendationer.

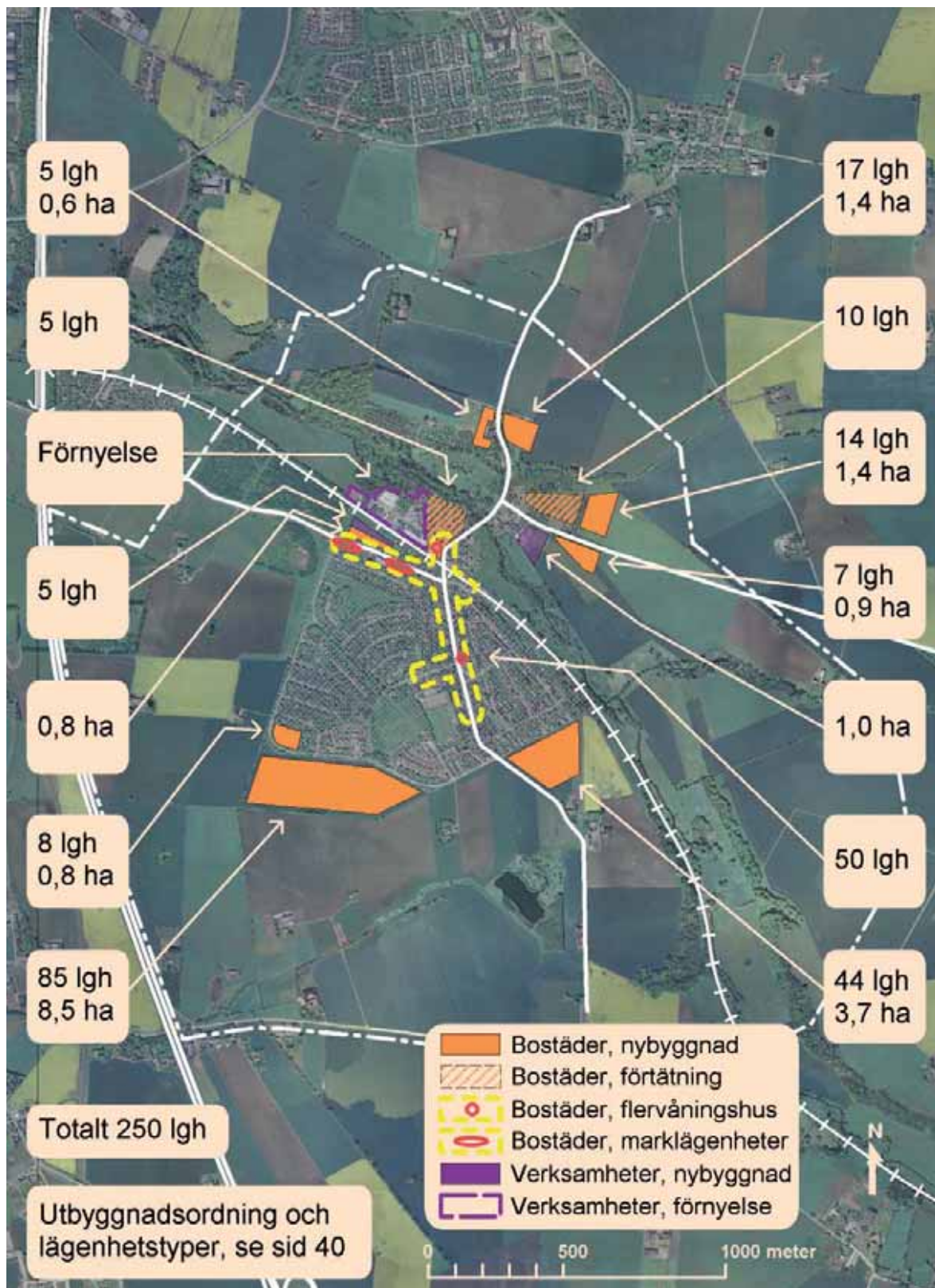


Bild: Sammanfattning av planförslaget

Gällande planer

Gällande översiktsplan för Helsingborgs stad (ÖP2002) antogs av kommunfullmäktige 12 juni 2002 och blev aktualitetsförklarad enligt beslut i kommunfullmäktige 30 augusti 2006. För Gantofta redovisas utredningsområden för utbyggnad av bostäder mot väster, söder och sydost samt viss förtätning. Den totala utbyggnaden uppgår till 150 lägenheter. Före utbyggnad måste en fördjupning av översiktsplanen upprättas där omfattning, utbyggnadsordning och möjligheten till förtätning utreds med beaktande av natur- och kulturvärden och skydd för Örby vattentäkt.

Parallellt med framtagandet av denna fördjupning av översiktsplanen pågår arbetet med en ny översiktsplan för Helsingborgs stad (ÖP 2010) med sikte på ett antagande år 2010.

Gantofta samhälle söder om Råån och skyddsområde för Örby vattentäkt är detaljplanlagda. Norr om Råån finns detaljplan för verksam-



Bild: Bostadsutbyggnad enligt ÖP2002

hetsområdet inom Nymölle 1:4 och 1:6. I övrigt saknas detaljplan för bebyggda delar norr om Råån. Gällande detaljplaner är genomförda förutom för ett småindustriområde mellan järnvägen och Pålstorpsvägen.

Rååns dalgång, ett av nordvästra Skånes värdefullaste naturområden, har skydd i form av naturreservat. Stora delar av omgivande landskap är av riksintresse för naturvärden.

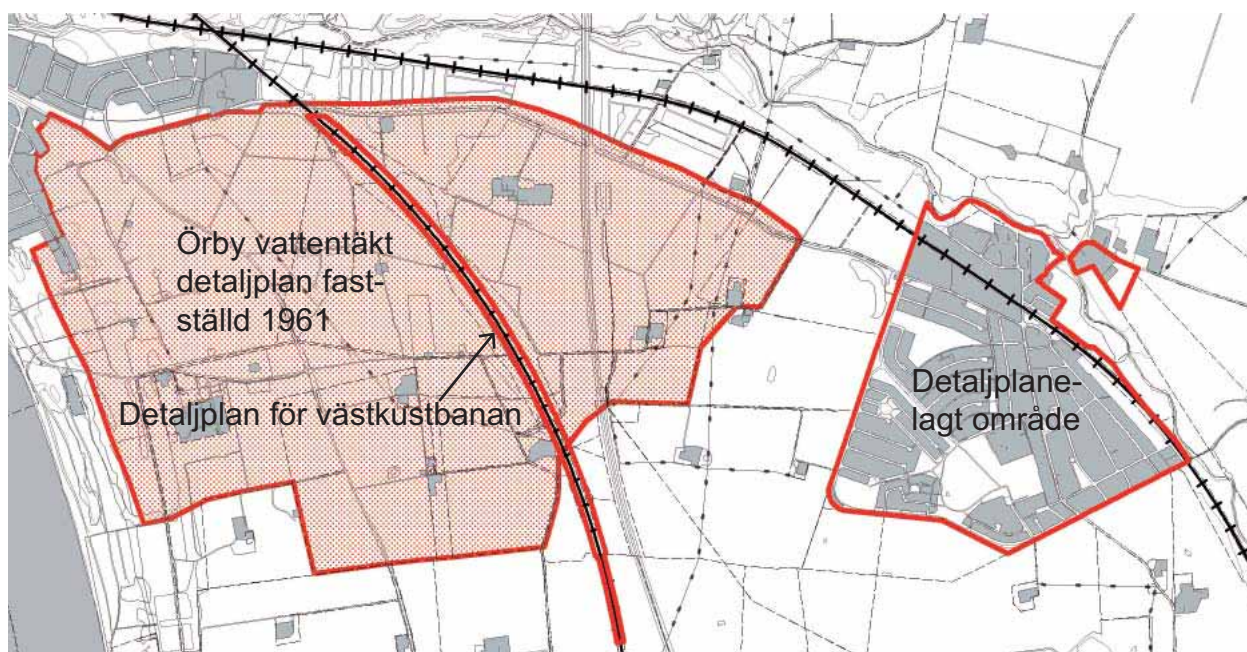


Bild: Omfattning av gällande detaljplaner för området kring Gantofta

Ortsanalys

År 2004 upprättade stadsbyggnadskontoret en ortsanlys för Gantofta samhälle. Förslaget re-revisades för ortsborna i form av samråd och en utställning. Någon planhantering enligt PBL ägde inte rum. Ortsanalysen godkändes av byggnadsnämnden med avsikt att utnyttjas som underlag för fortsatt planering.

Ortsanalysen beskriver utvecklingen i Gantofta som resultat av en historisk process där såväl övergripande samhällsutveckling som lokala initiativ och drivkrafter medverkat. Analysen omfattar historisk och kulturhistorisk bakgrund men även landskap, grönstruktur, funktioner och folkliv. Tekniska frågor som trafik, skydd för Örby vattentäkt och bebyggelseutveckling ingår också. Avslutningsvis görs en sammanfattning av ortens starka och svaga sidor och ges rekommendationer för fortsatt planering.

- Utbyggnad av bostäder för att förhindra fortsatt befolkningsminskning.
- Förtätning tillämpas där så är möjligt.
- Ingen utbyggnad inom skyddsområde för Örby vattentäkt.
- Bostäder uppförs inom växthustomten mot norr.
- Centrumstråket från stationen mot livsmedelsbutik och skola utvecklas. Seniorbostäder uppförs längs Norra Kvistoftavägen till en del i flerbostadshus med hiss. Ett allaktivitetshus uppförs nära skolan.
- Förädling av gamla industriområdet och området kring pågatågsstationen.
- Trafiksäkerhetsåtgärder med tätortsportar och separat gång- och cykelväg längs Norra Kvistoftavägen mot skolan.
- Fortsatt utveckling av rekreationsstråk längs Råån.

Rekommendationer för fortsatt planering

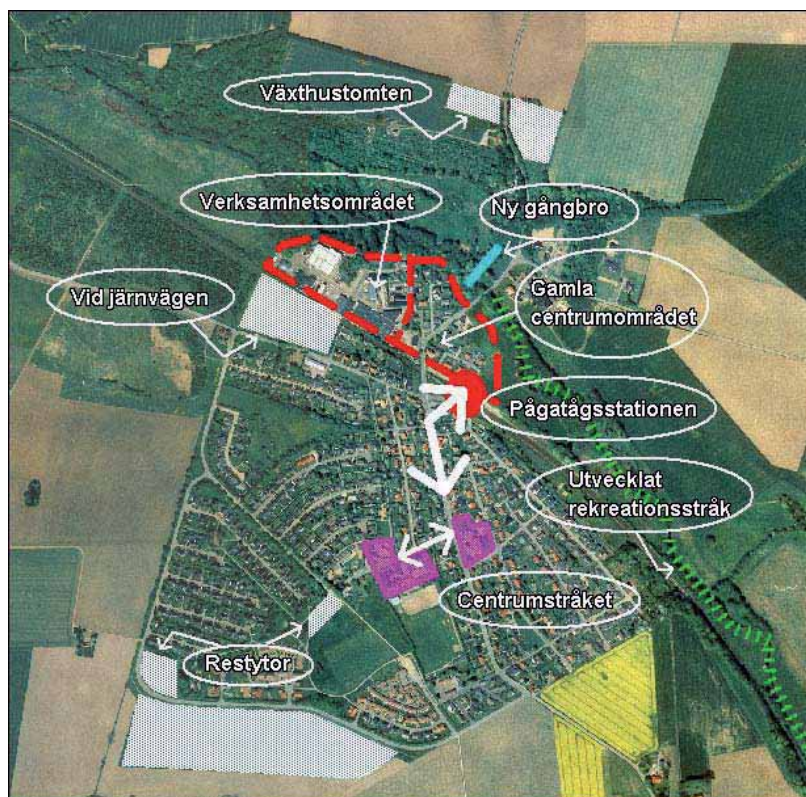


Bild: Ortsanalys för Gantofta – sammanfattning och rekommendationer

Markägoförhållanden

Kring Gantofta samhälle finns ett stort antal privatägda jordbruksenheter. Helsingborgs stad äger mark inom och i anslutning till samhället och längs Rååns dalgång. Även staten, genom sitt Naturvårdsverk, äger mark längs Råån. Denna mark är befintlig eller blivande Natura 2000-områden. De områden som är föremål för utbyggnad är till övervägande del privatägda.

Teckenförklaring

	Planområdesgräns
	Helsingborgs stad
	Privatägd mark (jordbruksmark Handelsträdgårdar mm)
	Staten (Natura 2000-område)

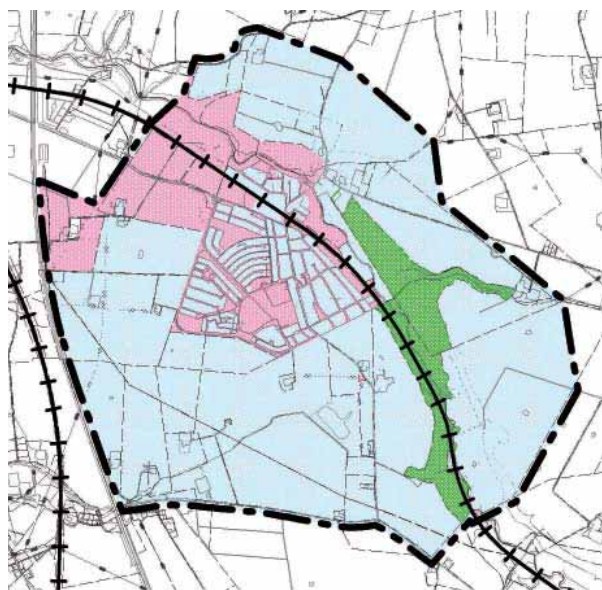


Bild: Markägoförhållanden

Bostäder, befolkning

Inom Gantofta har inte skett någon samlad bostadsutbyggnad under senare år. Detta har negativt påverkat befolkningsutveckling, ålderssammansättning och serviceutbud. Andelen småhus i Gantofta är 97 % jämfört med 30-35 % i kommunen som helhet. Lägenhets- och invånarantal framgår av nedanstående tabell. Under de senaste 13 åren har endast uppförts 6 lägenheter. Under motsvarande tid har antalet invånare minskat med 28 personer.

	År	Antal lgh	Antal inv
Inom Gantofta	1990	459	1366
B-område fanns:	1995	503	1448
	2000	505	1419
	2005	509	1442
	2007	510	1428

Tabell: Bostads- och befolkningsstatistik:
Källa- FoB 90 och kommunstyrelsens förvaltning

Hushållssammansättningen inom Gantofta avviker från kommunen som helhet. Andelen stora hushåll är betydligt fler och andelen ensamhushåll är färre än i kommunen som helhet.

Hushållstyp	Gantofta B-område	Helsingborgs stad
4 personer och fler	36 %	14 %
Ensamhushåll	10 %	43 %

Tabell: Hushållstyper, källa-FoB 90

Jämfört med kommunen som helhet är i Gantofta andelen unga påtagligt stor medan andelen äldre är något lägre.

Befolkning för år 2007	Gantofta B-område	Helsingborgs stad
0-19 år	31 %	23 %
20-64 år	55 %	59 %
65-> år	14 %	18 %

Tabell: Befolkningsstatistik
Källa: Kommunstyrelsens förvaltning

Av nedanstående tabell framgår antalet förvärvsarbetande i Gantofta i åldrarna 20-64 år, fördelade på olika yrkesgrupper:

Förvärvsarbetande fördelade på yrkesgrupper	Antal förv.- arbetande
Tillverkn, byggnadsindustri	174
Handel och kommunikation	224
Vård och omsorg	85
Offentlig förvaltning	30
Utbildning	69
Övrigt	83

Tabell: Antal förvärvsarbetande i Gantofta (B-område)
år 2005. Källa: Kommunstyr förvaltning

I nedanstående tabell redovisas och jämförs könsuppdelad statistik för Gantofta och Helsingborgs stad.

Uppgifter för år 2005	Gantofta (b-omr)			Helsingborgs stad		
	Kv	Män	Kv/ Män	Kv	Män	Kv/ Män
Befolkning %	49	51	0,96	51	49	1,04
Ohälsotal dagar/år	40,5	24,9	1,63	51,1	34,7	1,47
Förvärvsfrekvens %	76,1	85,3	0,89	69,3	73,8	0,94
Arbetslöshet %	8,4	4,2	2,00	7,4	7,6	0,97
Försörjningsstöd %	1,7	1,6	1,06	5,1	5,0	1,02
Medelinkomst tkr/år	232,3	337,0	0,69	236,0	324,7	0,73
Eftergymnasial utbildn.	32,5	27,7	1,17	35,9	30,5	1,18

Tabell: Könsuppdelad statistik, kommunstyrelsens förvaltning

Arbetslösheten för män i Gantofta är lägre medan den för kvinnor är högre än inom kommunen som helhet. För övriga statistiska uppgifter är skillnaden mellan kvinnor och män inom Gantofta jämförbar med Helsingborg som helhet.

Bebyggelse, verksamheter, jordbruk

Den tidiga bostadsbebyggelsen i Gantofta uppfördes längs järnvägen och längs Norra Kvistoftavägen. Mer än 50% av utbyggnaden skedde under perioden 1960--1980. Bostadsutbyggnaden i Gantofta under olika tidsperioder redovisas på nedanstående karta.

Teckenförklaring

- Bostäder uppförda före 1960
- Bostäder uppförda mellan 1960 - 1975
- Bostäder uppförda efter 1975

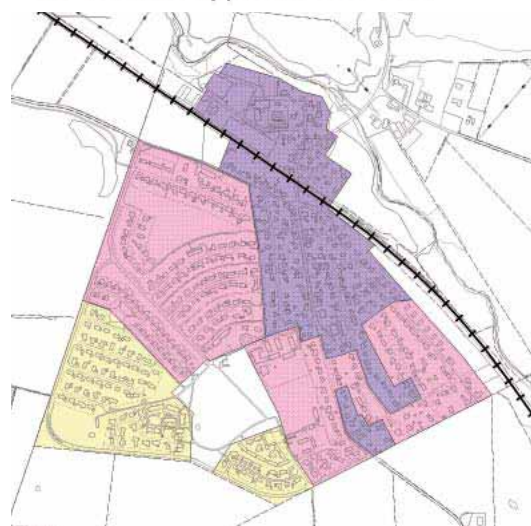


Bild: Bostadsutbyggnad i Gantofta

Inom området kring Gantofta samhälle finns enbostadshus med anknytning i första hand till jordbruksverksamhet. Norr om Gantofta, längs Bårslösvägen, finns en nedlagd större handels-trädgård.

Längs Fajansgatan mellan järnvägen och Råån finns ett småindustriområde med stensliperi, lackering, bilreparationer och serviceföretag. Inom området ligger också Jie-keramik AB. Småindustriområdet är här i huvudsak färdigbyggt. Inom Nymölle 1:6, nordost om Bårslösvägens korsning med Råån, finns en mekanisk verkstad. Skola och förskola utgör större arbetsplatser inom Gantofta.

Kring Gantofta finns ett antal medelstora jordbruk varav vissa har djurhållning. Härutöver

finns ett antal små hästgårdar. Norr om Gantofta finns en nedlagd handelsträdgård.

Åkermarken kring Gantofta har högt brukningsvärde och mycket hög avkastning. Marken har graderingsklass 8-10 på en 10-gradig skala. Den mest värdefulla jordbruksmarken finns väster och söder om Gantofta medan åkermark längs Rååns dalgång är lägst klassad. Se nedanstående karta.

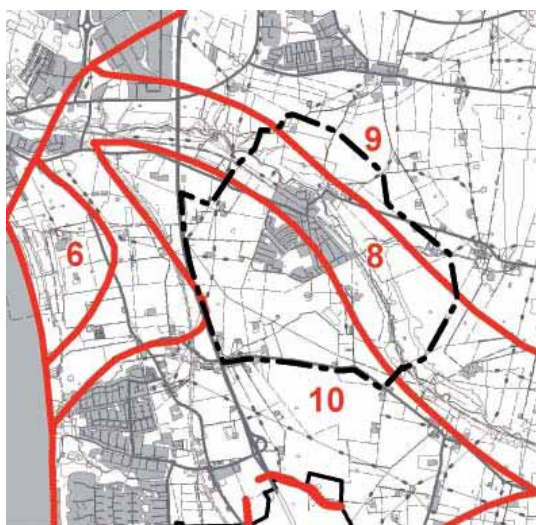


Bild: Klassificering av jordbruksmark

Service

Centralt i Gantofta finns en förskola med grundskola 1-9. I anslutning till skolan finns fritidshem samt en förskola med filial vid idrottsplatsen och en utegrupp med lokal i scoutstugan intill. Service för äldre finns i form av hemvård och trygghetslarm. Öppen primärvård med läkar- och distriktssköterskemottagningar finns vid vårdcentraler i Råå och Rydebäck.

Kommersiell service finns i form av livsmedelsbutik och pizzeria längs Norra Kvistoftavägen. Livsmedelsbutiken tillhandahåller postservice i form av brev- och paketutlämning och även viss bankservice. Gantofta har en aktiv byaförening. Biblioteksbusser kommer en gång i veckan med stopp i höjd med livsmedelsbutiken vid Norra Kvistoftavägen. Kyrka och församlingslokaler finns i Kvistofta och pastorsexpedition i Rydebäck.

Trafik

Vägar

Pålstorpsvägen, Bårslövsvägen, Norra Kvistoftavägen och Fjärestadsvägen utgör allmänna vägar och tillfarter till Gantofta. De bildar ett naturligt inifrånmatningssystem, åstadkommer viss genomfartstrafik men har begränsade trafikmängder. Pålstorpsvägen och Norra Kvistoftavägen har anslutning till Landskronavägen i nordväst respektive sydväst. Tillfarter till väg E6 finns vid Görarp i norr och Rydebäck i söder. Korsningen med järnvägen i Gantofta är en plankorsning med bommar och ljus- och ljudsignaler. Järnvägs korsning finns också i höjd med Raus kyrka i nordväst och vid Vallåkra i sydost.

Senare utbyggnader i Gantofta präglas av ett trafiksystem med utifrånmatning. Exempel på detta är Gantoftavägen och Kryddgatan som i väster och söder bildar tillfarter till bostäder och idrottsplats. Skola och förskola har tillfart centralt från Norra Kvistoftavägen.



- Allmän väg, Helsingborgs stad väghållare
- Allmän väg, Vägverket väghållare

Bild: Allmänna vägar, väghållningsansvar, trafikmängder

Järnväg

Järnvägslinjen mellan Helsingborg och Teckomatorp mot Lund (Råådalsbanan) är enkelspårig. Linjen trafikeras av pågatåg och ett

antal godståg. Farligt gods transporteras i begränsad omfattning (5-7% av den totala godsmängden). Pågatågsstationen har enkelperrong längs spårets södra sida. Mötespår finns längs en sträcka av 700 meter från stationen mot sydost. Anslutning till Västkustbanan sker vid Östra Ramlösa och Kävlinge stationer.



Bild: Vy söderut från pågatågsstationen

Kollektivtrafik

Råådalsbanan trafikeras av lokaltåg med 14 avgångar varje vardagsdygn och 9 avgångar lördag och söndag i varje riktning. Näraliggande stationer finns vid Östra Ramlösa, Vallåkra och Tågarp där byten till olika trafikslag kan ske. Buss 209 går mellan Vallåkra och Helsingborg genom Gantofta med 7 avgångar varje vardagsdygn. Vissa avgångar tar vägen över Fjärestad. Nattbuss 290 mot Helsingborg går natten mot lördag med en avgång i varje riktning. Härutöver

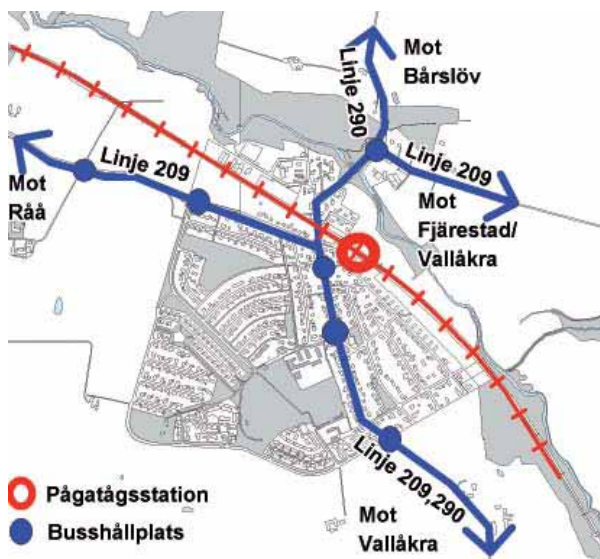


Bild: Kollektivtrafik

ver finns efterfrågestyrd taxi mellan Gantofta och Råå för vidarebefordran med buss till Helsingborg. Hållplatslägen för buss framgår av föregående karta.

Gång- och cykelvägar

Längs södra sidan av Pålstorpsvägen finns en dubbelriktad gång- och cykelväg från Råå till korsningen med Gantoftavägen i väster. Längs de stora genomfartsvägarna genom Gantofta sker gång- och cykeltrafik i blandtrafik. Från Pålstorpsvägen och Norra Kvistoftavägen går gång och cykelvägar in till bostadsområdena i både blandtrafik och som separata leder.

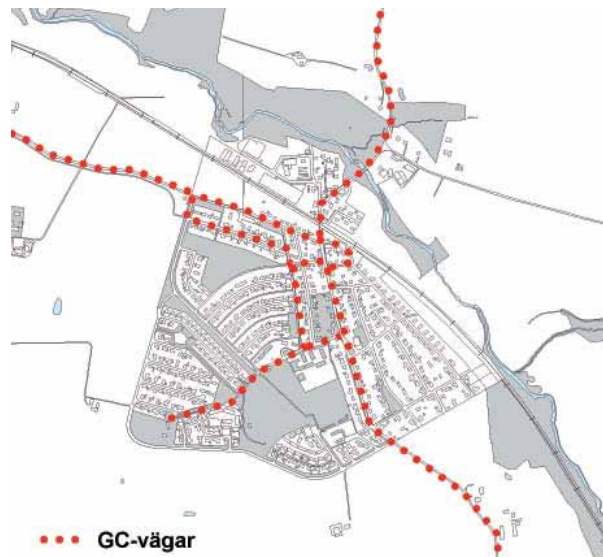


Bild: Gång- och cykelvägar

Ledningssystem, vattenskyddsområde

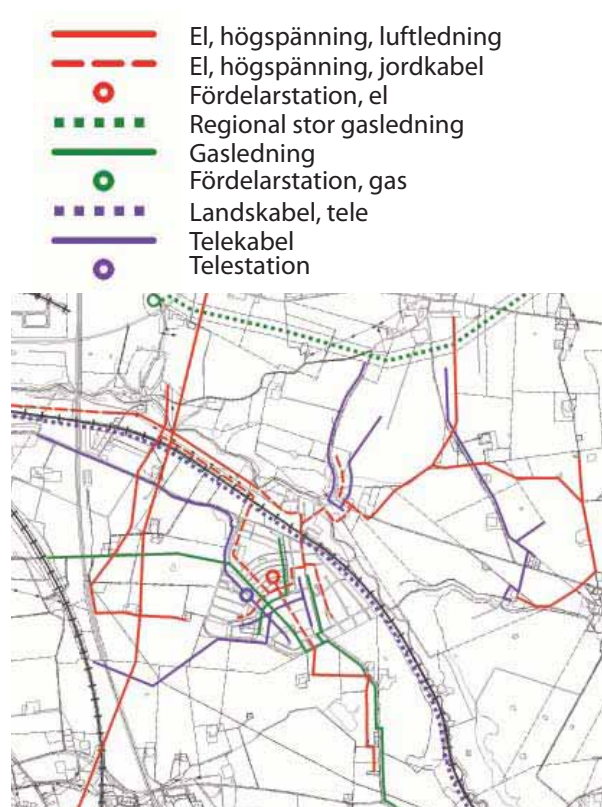
El, naturgas, tele

En 50 kV kraftledning korsar planområdet öster om väg E6. Kring Gantofta finns ett antal luftburna högspänningsledningar om 6 kV. Elförsörjning av Gantofta sker via ledningar i mark från en fördelningsstation norr om skolområdet.

Gantofta samhälle har inte tillgång till fjärrvärme. För området söder om järnvägen sker upp-

värmning i huvudsak med naturgas och i övrigt med direktvärmmande el. Större naturgasledning ansluter från väster och från söder längs Norra Kvistoftavägen. En regional naturgasledning sträcker sig över området mellan Gantofta och Bårslöv mot tryckregleringsstationen vid Görarp.

En telestation är belägen vid Gantoftavägens anslutning till centrala parkområdet. Större telekablar ansluter till Gantofta från sydväst och från väster längs Pålstorpsvägen. Området norr om Råån ansluts till ledningar från Bårslöv. En stor landskabel ligger i sträckning längs järnvägens södra sida förbi Gantofta.

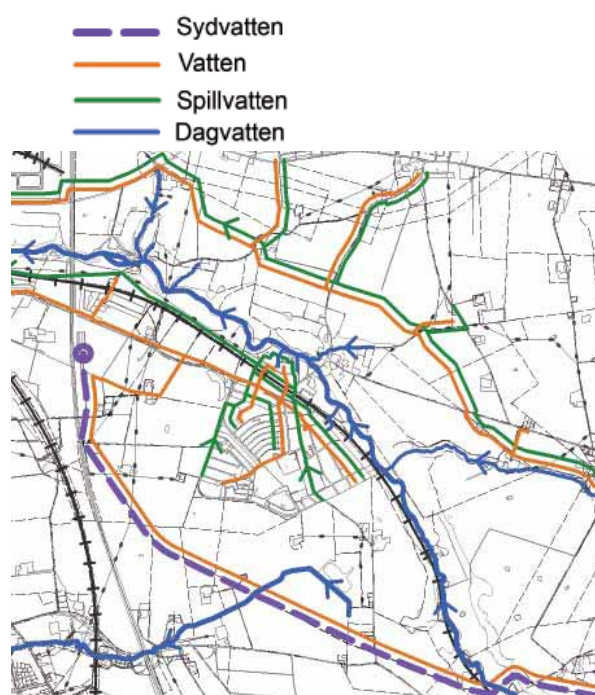


Vatten, avlopp, dagvatten

Söder om Gantofta har Sydsvatten en huvudvattenledning från Ringsjöarna till Örby vattenskyddsområde. Gantofta söder om Råån försörjs via ledningar från nordväst. Byggnader och anläggningar norr om Råån försörjs via egna vattentäkter alternativt ledningssystem från norr.

Gantofta samhälle söder om Råån är anslutet till avloppsledningar med avrinning västerut längs järnvägen. Området norr om Råån försörjs via egna avloppssystem alternativt ledningar med avrinning mot nordväst.

Råån utnyttjas som dagvattenrecipient för huvuddelen av bebyggelsen i och kring Gantofta. Inom planområdets södra del finns Rydebäcken med avrinning mot sydväst. Lutningsförhållandena gör att detta system utnyttjas endast i begränsad omfattning.



Vattenskyddsområde

Skyddsområde för Örby vattentäkt grundlades genom upprättandet av detaljplan 1961. Genom beslut i länsstyrelsen 1996 tillkom ett yttre skyddsområde. Gräns mot öster sammanföll med tidigare kommungräns mellan Helsingborg och Vallåkra. Skyddsområde för Örby berggrundvattentäkt bildades 1973. Gränsen för skyddsområdet justerades 1993.

För Örby vattentäkt anges skyddsföreskrifter för både det inre och yttre skyddsområdet med de strängaste föreskrifterna för inre området. Restriktioner och begränsningar i markanvänd-

ningen finns för båda områdena vad gäller bekämpningsmedel, bruk av handelsgödsel, jordbruk, djurhållning och täktverksamhet. Markvärme får inte installeras. Gällande skyddsområde för Örby berggrundvattentäkt är belägen utanför planområdet.

Under hand har ny lagstiftning tillkommit som gett anledning till att utreda vattenströmmarna under mark och ta fram ny avgränsning av vattenskyddet och nya skötselplaner. På sidan 37 i planbeskrivningen under avsnittet "Vattenskydd" redogörs för de nya föreskrifterna.

redovisas under avsnitten klimat och Skred/ras på sid 38 och 39 i planbeskrivningen.

Inom planområdet finns ett antal nedlagda grustäkter (se karta). Område 2 och 3 kan tidigare också ha utnyttjats som deponier för diverse avfall. Grustäkterna redovisas i Avfallsplan från 2006 och i Inventering och riskbedömning över nedlagda deponier från 2007. Område 1 och 2 är idag öppen mark där viss återfyllning skett. Område 1 har slutbehandlats, funktionen som grustäkt är avslutad och området har återställts till rekreationsområde. Endast rena massor har utnyttjats vid återfyllning. Inget avfall förekommer med undantag för betongmaterial. Område 3 intill järnvägen har delvis sanerats och återställts och har planterats med träd.

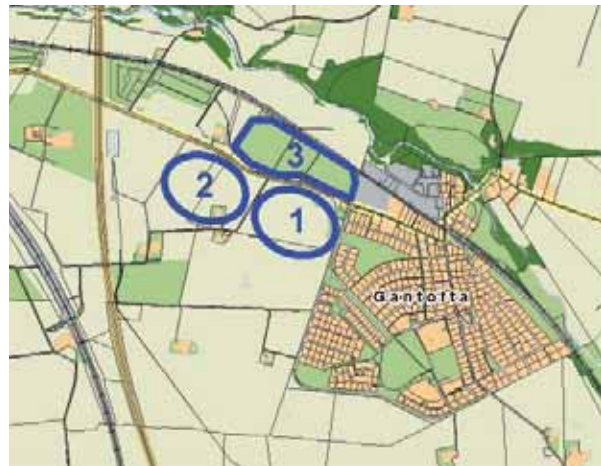


Bild: Nedlagda grustäkter (deponier)

Grundförhållanden

Jordartskartan för Helsingborg anger att marken inom utbyggnadsområdena mot sydost, mot norr och mot nordost huvudsakligen utgörs av lerig moig morän under matjordslagren. Inom södra utbyggnadsområdet består jordlagren av morängrovlera. Angivna jordarter är lämpliga för grundläggning. Dock bör översiktliga grundundersökningar utföras för respektive utbyggnadsområde i samband med detaljplanläggning. Frågor kring klimat och stranderosion

Grönområden, rekreation, idrott

Gantofta ligger i en naturskön trakt kring Rååns dalgång. Området är en fullåkersbygd med storskalig natur. Tillgängligheten till rekreationsytor är god. Från Gantofta längs Råån mot nordväst finns goda möjligheter till promenader, jogging, fritidsfiske och naturupplevelser. Tillgängligheten till Rååns stränder söderut mot Vallåkra är begränsad. Inom kuststräckan mellan Råå och Rydebäck, 3-5 km från Gantofta, finns småbåtshamn, skjutbana, badplats och golfbana.

Det centrala parkområdet i Gantofta fungerar som en ”grön lunga”. Mellan bostadsområdena finns trädgångar och mot väster ett grönområde med varierad topografi.

Föreningslivet utgörs av Kvistofta scoutkår, fotbollslaget Gantofta IF, gymnastikföreningen GF Hoppet och ett aktivt byalag. Vid det centrala parkområdet ligger Gantofta idrottsplats med fotbollsplan och träningsplaner samt expedition- och omklädningslokaler. Här finns också en skolidrottsplats med bollplan, löparbana och sandgröpar för längd- och höjdhopp. Centrala parkområdet i övrigt med grönytor och kullar är viktigt som allmänt fritidsområde. Lekplats och mindre bollplan finns på olika platser inom bostadsområdena.

Kring Gantofta finns ett stort antal hästgårdar, de flesta med 1-5 stallplatser. I området kring Örby vattentäkt finns ett antal ridvägar. Väst-kustbanan och väg E6 bildar här tydliga barriärer för verksamheten. Ridvägen väster om järnvägen ger möjlighet till ridturer längs Öresund. Ridvägen närmast Gantofta utnyttjas även för promenader och motionslöpning.

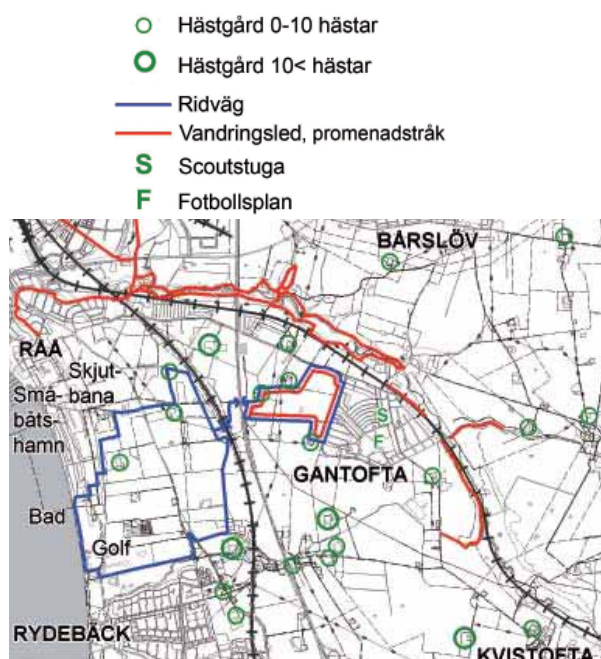


Bild: Befintliga hästgårdar, ridvägar, naturstigar, idrottsanläggningar

Kulturhistoria, fornlämningar

Under sten-, brons- och järnåldern etablerades byar inom området. Tillgången på jaktbart vilt och fisk var god och möjlighet fanns till svedjejordbruk. Trakten kring Rååns dalgång kom att fungera som brohuvud för kolonisation av inlandet. Under medeltiden byggdes kyrkor inom Bårslöv, Kvistofta och Fjärestads byar. Följande århundraden innebar flera krig med Danmark. Området blev svenskt territorium 1658.

Under 1700-talet fanns byarna Gantofta, Örby, Rya, Katslösa och Kvistofta. Av dessa kom Kvistofta kyrkby att fungera som administrativt centrum. Brytning av stenkol och lera startade i Rååns dalgång med tegelbruk vid Kvistofta och Vallåkra. Gantofta enskiftades med början 1806. Gårdarna Carlsro, Emmasro och Gantofta boställe markerar samhällets ursprung i den tidigare bondbyn. Vid Råån fanns en bro och en vattenkvarn, Nymölla, vars rester ännu finns kvar. Tidigare gränser mellan vång och fåladsmark är avläsbara i landskapet i form av fastighetsgränser och vägavsnitt.

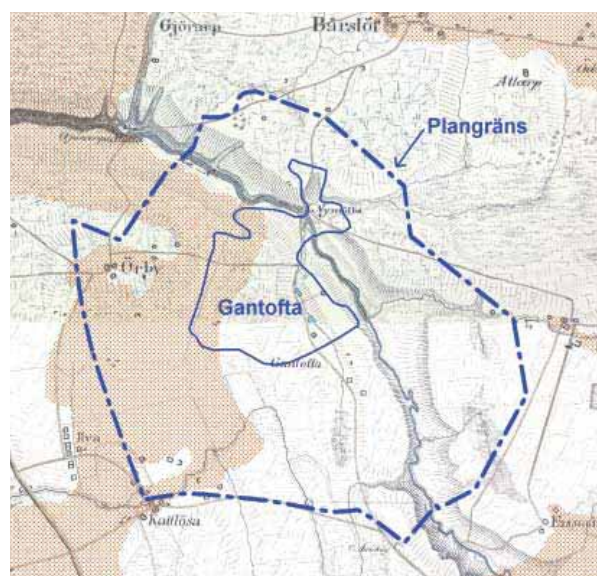


Bild: Skånska rekognoseringskartan 1812

1865 anlades järnvägen mellan Helsingborg och Billeberga. Stationen uppfördes i Gantofta och den tidigare bondbyn utvecklades till ett stationsområde. Den äldsta bebyggelsen är knuten till järnvägsspåren huvudsakligen i form av enfamiljshus i tegel. Idag präglas Gantofta främst av den småhusbebyggelse som byggdes upp med början på 1950-talet. Bebyggelsen kring järnvägen speglar samhällets historia som järnvägsort och har ett samhällshistoriskt värde. Gantofta ingick från 1952 i Vallåkra kommun och från 1971 i Helsingborgs stad. Den keramiska traditionen vid Råån kom att föras vidare av Jie keramik AB i Gantofta. Rörelsen startade på 1940-talet som trävaru- och grossistfirma och fortsatte under 1950-talet med tillverkning av keramikprodukter.



Bild: Ekonomiska kartan 1911

De fornlämningar som dokumenterats tyder på att området en gång var förhistorisk centralbygd med goda förutsättningar för etablering av bostäder. Lämningar av stenåldersboplatser och bytomter finns längs båda sidor av Råån och längs de större tillfartsvägarna genom Gantofta. Rester av gravanläggningar från brons- eller järnålder finns i form av gånggrifter, dösar och högar. Den mest uppmärksammade är Gantoftadösen intill Norra Kvistoftavägen mot söder (bild se sista sidan). Ytterligare söderut intill Råån finns sliprännor, en sorts fördjupningar i

sandstensväggen, som tros ha uppkommit genom slipning av flintyxor. Synliga fornlämningar som gravhögar och megalitgravar ger dagens landskap en historisk laddning som är värdefullt för människans upplevelse av rummet.

Kulturminneslagen reglerar handläggning och bevarande av eventuella fornlämningar som berörs vid utbyggnad. Länsstyrelsens tillstånd fordras vid exploatering. Arkeologisk utredning och förundersökning bör genomföras i ett tidigt skede.

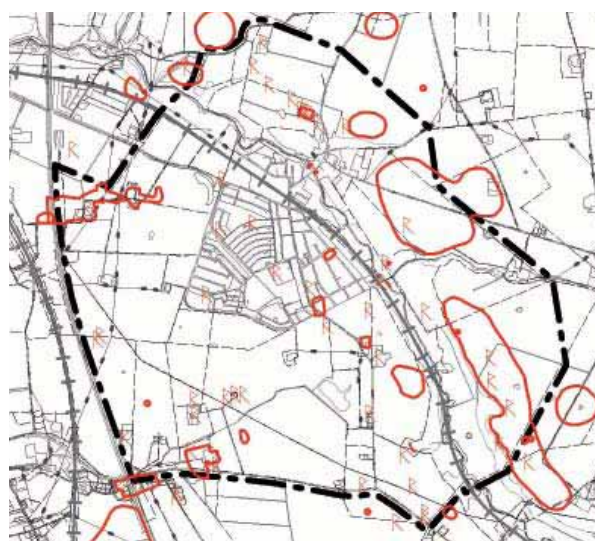


Bild: Utdrag ur Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister

Natur- och kulturmiljö, riksintressen

Allmänt

Landskapet kring Gantofta utgör del av västra Skånes fullåkersbygd med flack karaktär och vida utblickar. Ortens högsta punkt ligger vid idrottsplatsen 40 meter över havet. Omgivande mark sluttar svagt åt väster och nordväst. Genom området med avrinning mot nordväst flyter Råån längs en dalgång som skär genom landskapet och delar orten i två delar. Den har ett biflöde från söder och ett flertal från östra sidan. Söder om Gantofta sträcker sig Rydebäcken med avrinning mot sydväst. Mellan Rååns och Rydebäckens flöden finns en vattendelare söder om Gantofta i sträckning från Norra Kvistoftavägen mot nordväst. Längs

denna finns en vattenfylld lertäkt omgiven av vegetation. I den finns avlagringar från en marin fossil fauna, 190 miljoner år gammal, från juratiden.

Gantofta har en lantlig karaktär med tydliga gränser mot omgivande åkermark och landskap. Bristen på högre vegetation är påtaglig utom längs Rååns dalgång och bäckraviner som kantas av ädellövskog och betesmarker. Vegetation finns i övrigt längs äldre gränser och vägar. I åkermarken kring Gantofta finns ett antal mangelgravar. Vattendelare, naturelement och småbiotoper redovisas på natur- och landskapskartan. Biotopskydd redovisas på sid 19.

Naturvårdsplan

Naturvårdsplan för Helsingborg 1992 anger att Rååns dalgång med omgivning är av riksintresse för natur- och kulturmiljövården. Längs Råån finns biflöden med bäckraviner samt skogsområden med variationsrik sammansättning av bok, ek, al, ask och alm. Längs dalgången finns också ängar och betesmarker. Råån är av riksintresse för fritidsfisket och viktigt för reproduktion av havsöring. Under 1990-talet genomfördes ett antal fiskvårdsprojekt med anläggning av dammar och våtmarker för kvävereduktion. En ekologisk helhetssyn för området måste vara styrande för området.

Kulturminnesvård

Helsingborgs kulturminnesvårdsprogram från 1991 och utdrag ur Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram behandlar landskapet längs Rååns dalgång. I utredningarna anges att området kring Gantofta utgör ett fullåkerslandskap. De skogbevuxna delarna är i huvud sak knutna till Rååns dalgång. Här finns ett stort antal forn lämningar med bronsåldershögar, bytomter, stenåldersboplatser, dösar och en plats med sliprännor. Förutsättningar för senare tids tätortsutbyggnad kom i samband med järnvägens utbyggnad 1865. Den äldre bebyggelsen i Gantofta är knuten till järnvägen i form av små enfamiljshus i tegel. Denna bebyggelse illustrerar samhällets historia som stationssamhälle och

har ett samhällshistoriskt värde. I samhällets utkant ligger Carlsro, Emmasro och Gantofta boställe. Dessa gårdar markerar samhällets ursprung i den tidigare bondbyn.

Lagstiftning

Området kring Gantofta inrymmer restriktioner i form av riksintressen, detaljplaneläggning, naturreservat, landskapsbildsskydd, strandskydd, skyddsområde för vattentäkt, av exploatering opåverkade mark- och vattenområden, ekologiskt särskilt känsliga områden, övergripande grönstråk där ekologiska och rekreativa värden skall prioriteras, biotopskydd samt riskbedömningszoner längs väg E6 och längs järnvägen. Angivna skydd var för sig och inte minst de sammanlagda effekterna medför restriktioner och hinder mot utbyggnad och andra förändringar kring Gantofta. I de följande avsnitten presenteras de skydd som är aktuella för området med hänvisning till kartbilagor. Konsekvenser, kumulativa effekter och förslag till åtgärder redovisas inom MKB-avsnittet.

Riksintressen

Riksintresse för kustzon, miljöbalken 4 kap 1 och 4 §
Gantofta är beläget strax utanför det område som omfattas av riksintresse för kustzonen. Det öppna odlingslandskapet dominerar inom berörd del av kommunen. Natur finns i form av små öar och bebyggelsen är koncentrerad till sammanhängande öppna partier. Tillgänglig mark per invånare är låg. Kustzonen har stor betydelse för natur- och kulturvård och för det rörliga friluftslivet (se Regleringar-detaljkartor).

Riksintresse för naturvård, miljöbalken 3 kap 6 §
Riksintresse för naturvården (område N 45) omfattar Rååns dalgång, området öster och sydväst om dalgången samt delar av Gantofta närmast söder och öster om dalgången. Hänsyn till naturvården och den biologiska mångfalden är en viktig del i en långsiktig samhällsplanering. En utarmning av naturen leder på sikt till en samhällsekonomisk förlust. En av förutsättningarna för ett bevarande av riksintresset är att ingen omfattande bebyggelseexploatering sker.

Inom området får inte vidtas åtgärder som kan medföra påtaglig skada på riksintresset (se Regleringar-detalkartor).

Riksintresse för kulturmiljövård, miljöbalken 3 kap 6 §

Riksintresse för kulturmiljövården omfattar Rååns dalgång och angränsande område mot öster och sydväst. Dalgången är en förhistorisk kommunikationsled med ett rikt fornlämningsbestånd, medeltida bymiljöer och tätt belägna kyrkbyar. Det är viktigt att helheten och sammanhangen i kulturmiljön uppmärksammas så att viktiga karaktärsdrag kan bevaras. Inom området får inte vidtas åtgärder som kan medföra påtaglig skada på riksintresset (se Regleringar-detalkartor).

Riksintresse i form av Natura 2000-område, miljöbalken 7 kap 27-29 §

Natura 2000-områden utgör genom riksdagsbeslut objekt av riksintresse. Enligt EU-direktivet om bevarande av livsmiljöer samt vilda djur och växter (Art- och habitatdirektivet) och direktiv om bevarande av vilda fåglar (fågeldirektivet) skall dessa områden ges sådant skydd att områdets värde inte skadas. För Rååns dalgång gäller Art- och habitatdirektivet. Detta innebär att om det finns risk för att en verksamhet på ett betydande sätt kan påverka området krävs tillstånd för verksamhetens bedrivande enligt miljöbalken 7 kap 28 §. Åtgärder får inte vidtas som kan medföra påtaglig skada på riksintresset (se Regleringar-detalkartor).

Riksintresse för vägar, miljöbalken 3 kap 8 §

Riksintresse för vägar omfattar väg E6 längs planområdets västra sida. Skyddet, som utpekade av vägverket, grundar sig på vägsträckningens funktion, i första hand för interregionala och andra långväga transporter av personer och varor. Det utpekade vägnätet skall skyddas mot åtgärder som kan försvåra tillkomst eller utnyttjande av vägnätet. Hänsyn skall tas till utpekade vägsträckningar vid förändring och exploatering i dess närområde. Utöver det generella ställningstagandet finns inget särskilt skydd (se Regleringar-detalkartor).

Riksintresse för järnvägar, miljöbalken 3 kap 8 §

Riksintresse för järnvägar omfattar Västkustbanan strax väster om planområdet och Råådalsbanan genom planområdet. Hänsyn skall tas till utpekade järnvägssträckningar vid förändringar och exploatering i dess närområde. Åtgärder får inte vidtas som försämrar förutsättningarna för riksintresset. Utöver det generella ställningstagandet finns inget särskilt skydd (se Regleringar-detalkartor).

Naturresevat

Ett naturresevat för Rååns dalgång bildades genom beslut i länsstyrelsen 1998. Bakgrunden är att Rååns dalgång med anslutande bäckraviner är av geovetenskapligt värde. Vattendraget med omgivande vegetation utgör också zoologiskt och botaniskt värdefulla miljöer med ett flertal sällsynta både djur och växter. Inom området finns också ekskog, blandlövsskog, rester av gamla stubbskottängar, fornlämningar och Raus medeltida kyrka. Detta gör att dalgången också har ett betydande kulturhistoriskt värde och utgör en värdefull tillgång för rekreation och friluftsliv inte minst fritidsfiske. Utredningar om utvidgning av naturresevatet från Gantofta och uppströms pågår (se Regleringar-detalkartor).

Landskapsbildsskydd, NVL §19

Råån omges av en markerad dalgång i ett öppet slätt- och jordbrukslandskap. Längs dalgången finns ett omväxlande betes- och skogslandskap som är landskapsbildsmässigt värdefullt. För dalgången i sträckningen mellan Raus och Tirup i Svalövs kommun gäller skydd för landskapsbildens. Skyddet upprättades genom beslut i länsstyrelsen 1974 i enligt 19 § Naturvårdslagen. Paragrafen finns inte upptagen i miljöbalken men gäller fortfarande. Beslutet innebär förbud mot att utan länsstyrelsens tillstånd uppföra ny byggnad, anordna upplag, utföra schaktning och fyllning, framdraga luftledningar, kalavverka lövskog, avverka träd i alléer samt utföra skogsodling (se Regleringar-detalkartor).

Strandskydd

Strandskydd gäller för Råån inklusive de större biflödena. Syftet med strandskyddet är både att trygga förutsättningarna för allmänhetens möjlighet att utnyttja allemansrätten inom strandskyddet och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Vid revidering av strandskyddet 1996 kom även detaljplanerad mark som är allmän platsmark att omfattas av strandskyddet (se Regleringar-detalkartor).

Av exploatering opåverkade mark- och vattenområden

Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall, enligt miljöbalken 3 kap 2 §, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär. Tillämpningen ställs mot samhällsekonomiska intressen. Det behöver dock inte betyda hinder för utbyggnaden av befintlig bebyggelse. Ostörda landskapsutblickar och opåverkade landsbygdsavsnitt är av stort värde. Inom Helsingborgs stad är också tillgången till allemansrättslig mark låg och behovet av rekreationsområden stort. Större exploateringar inom angivna områden måste alltid vägas mot behovet av att skydda dem (se Natur- och landskapskarta).

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Ekologiskt särskilt känsliga områden skall enligt miljöbalken 3 kap 3 § så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Kommunen eftersträvar också en hållbar samhällsutveckling och slår vakt om den biologiska mångfalden. I naturvårdsplanen anges de områden som är ekologiskt särskilt känsliga och värdefulla. Dessa skall prioriteras i det fortsatta planarbetet (se Natur- och landskapskarta).

Övergripande grönstråk där ekologiska och rekreativa värden skall prioriteras

Helsingborgs översiktsplan pekar ut tre större grönstråk som löper mellan staden och det omgivande landskapet. Ett av dessa är Rååns dalgång/Örby ängar. Området är värdefullt för att förbättra sambandet mellan stad och land och för att bevara de ekologiska processerna. I beteckningen grönstruktur ingår här alla biologiskt aktiva ytor som skog, vattendrag, park, trädgårdar och åkermark. Exempel på åtgärder som bör fortsätta inom framför allt huvudgrönstråken är plantering av ädellövskog, restaurering av ängs- och hagmarker och anläggning av våtmarker och skyddszoner längs vattendrag (se Natur- och landskapskarta).

Biotopskydd

Vissa småbiotoper har sådana värden att de omfattas av ett generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § Miljöbalken. De finns i jordbruksmark och utgörs av alléer, småvatten, våtmarker, vattenkällor och odlingsrösen, pilevallar, stenmurar och åkerholmar. Eventuella dispenser från biotopskyddet behandlas av länsstyrelsen. Småbiotoper inom planområdet redovisas på natur- och landskapskartan. De biotoper som berörs av exploateringsåtgärder är i huvudsak ett antal märkegravar och trädbevuxna odlingsgränser inom utbyggnadsområde 1 och 2. Hänsyn till småbiotoper och eventuella behov av dispenser behandlas under detaljplaneskedet.

Riskbedömningszoner kring väg E6 och järnvägen

Väg E6 och järnvägen har sträckningar längs planområdets västra gräns respektive genom samhället. De utgör viktiga regionala stråk för transporter av farligt gods. I syfte att minska risken för människor och miljö redovisar ÖP 2002 respektive ÖP 2010 riskbedömningszoner längs dessa stråk där riskerna särskilt skall beaktas. För nu aktuell del av väg E6 och järnvägen innebär detta att vid planering bör riskfrågor

inom ett avstånd av 150 meter från dessa stråk alltid utredas och avvägas. I första hand bör inom de angivna zonerna eftersträvas verksamheter med låga personrisker, såsom grönområden, lätt industri, lager, parkering och andra trafikankläggnings (se Regleringar-detaljkartor).

Rååns dalgång / landskapsanalys

Utredningen utfördes under 2006 på uppdrag av stadsbyggnadsförvaltningen som ett mellankommunalt projekt tillsammans med Svalövs kommun. Omfattningen var Rååns dalgång med stationsorterna Raus, Gantofta, Vallåkra och Tågarp. Syftet var att kartlägga orternas utvecklingsmöjligheter i relation till skydd för värdefull naturmiljö. Dokumentet skulle användas vid avvägningar mellan motstående intressen men också utgöra underlag för den vidare planeringen för respektive ort. Utredningen skulle också kunna behandlas formellt genom samråd, remiss och utställning. En samordnad planering för de olika stationsorterna över kommungränsen skulle också underlättas.

Inom utredningen gjordes en jämförelse mellan utbyggnad i stationsnära lägen och spridd bebyggelse i landskapet (se figur nedan). Den förra metoden underlättar ett skydd för omgivande

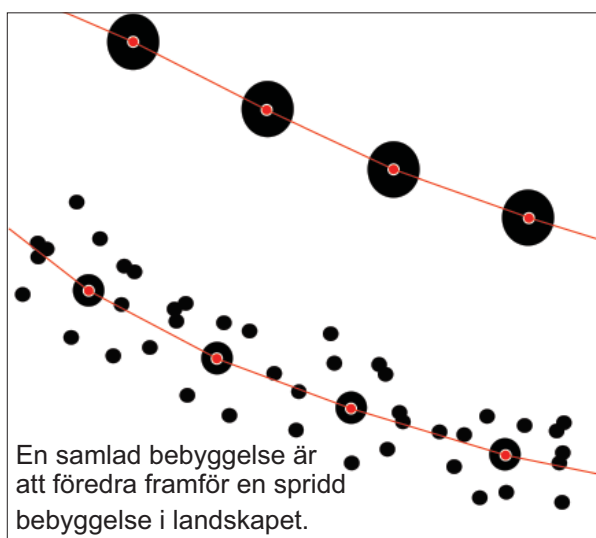


Bild: En jämförelse mellan utbyggnad i stationsnära lägen och spridd bebyggelse i landskapet.

delar av Rååns dalgång. Den senare metoden riskerar att medföra en spridd utbyggnad längs dalgången mellan orterna. Vissa etableringar kommer naturligtvis att kunna avstyras med hänsyn till skydd för landskapsbilden. Men området längs Rååns dalgång kommer även framöver att vara utsatt för exploateringstryck med begäran om att få uppföra bostäder.

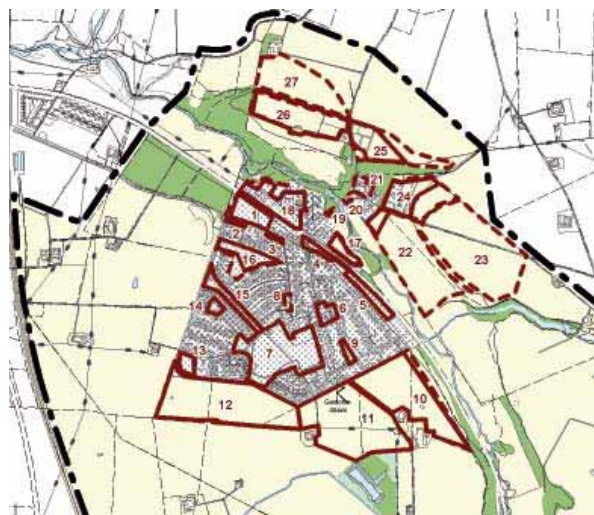


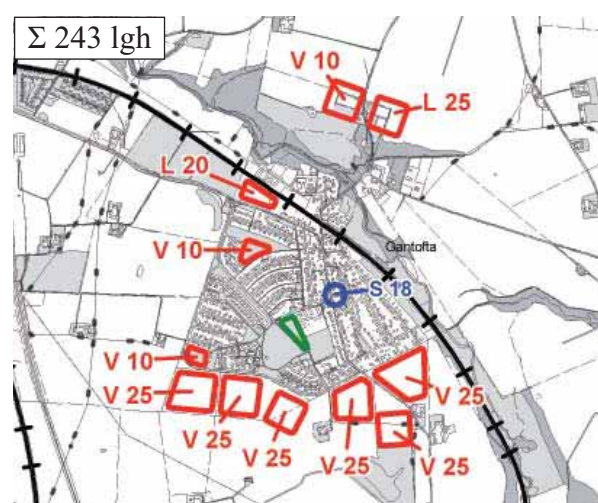
Bild: Analys av Gantofta ur landskapsbildssynpunkt och ur rumsliga aspekter

Orterna har också studerats ur landskapsbildssynpunkt med avseende på de landskapsrum som bildas av vegetationsridåer, dalgångens nivåskillnader och befintlig bebyggelse. Ytorna stäms av mot de skydd som anges i lagstiftning eller som på annat sätt bedöms gälla för respektive område. De ytor för Gantofta som på ovanstående karta avgränsas med streckade linjer fanns med i det inledande skedet av utredningen men som av olika anledningar utgick. Områden med heldragna linjer bedöms vara lämpliga för exploatering.

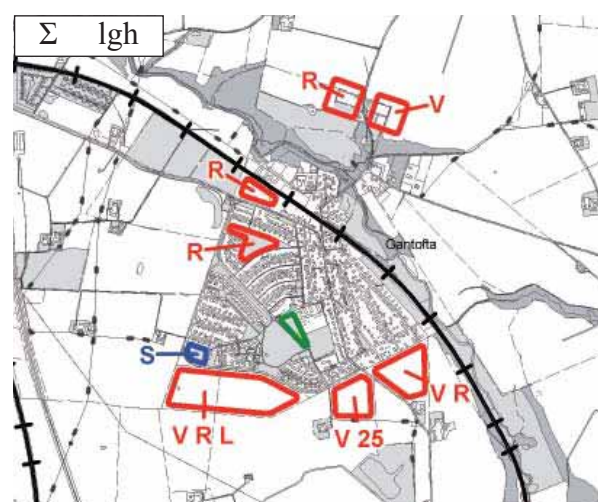
Vid årsskiftet 2005/2006 påbörjade stadsbyggnadskontoret arbetet med fördjupning av översiktsplanen för Gantofta samhälle. Samtidigt startade Medborgarutskott Syd upprättandet av ett lokalt utvecklingsprogram för Gantofta. Ett samarbete inleddes för att gemensamt ta reda på medborgarnas önskemål i tidigt skede och öka deras möjligheter till påverkan. Tre möten med "Gantoftaborna" genomfördes under våren 2006 i skolans matsal. Kontakter togs också med Gantofta byalag.

Vid det tredje mötet genomfördes ett grupparbete under mottot "Gantofta på kartan". Delta-garna delades in i 11 arbetsgrupper. De fick kartor, pennor och dimensioneringsunderlag och uppmanades att rita sin utbyggnad av Gantofta. Varje grupp fick redogöra för sitt förslag med motiveringar och kommentarer. Materialet samlades in och redovisas på bifogade kartor.

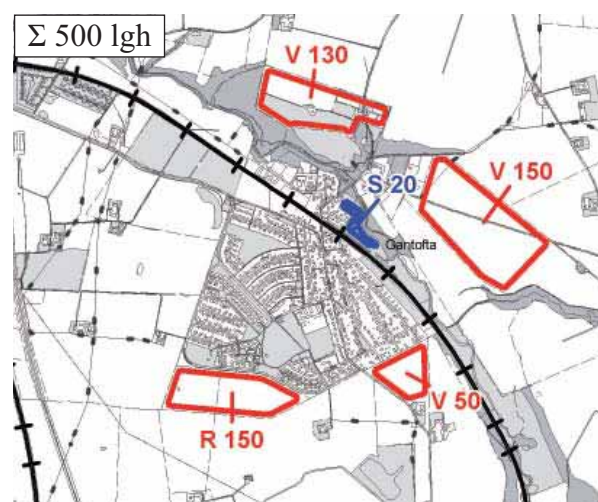
Samtliga elva förslag angav bostadsutbyggnad mot söder, sju mot sydost och nio vid Bårslövsvägen i norr. Fyra förslag redovisade utbyggnader vid Fjärestadsbacken och mellan Pålstorpsvägen och järnvägen. Angivna bostadstyper var villor, radhus och marklägenheter. Seniorbostäder angavs intill järnvägsstationen och mot söder. Fyra av elva grupper redovisade ett totalt lägenhetsantal, varierande mellan 190 och 500.



Arbetsgrupp 1: Förslag till bostadsutbyggnad

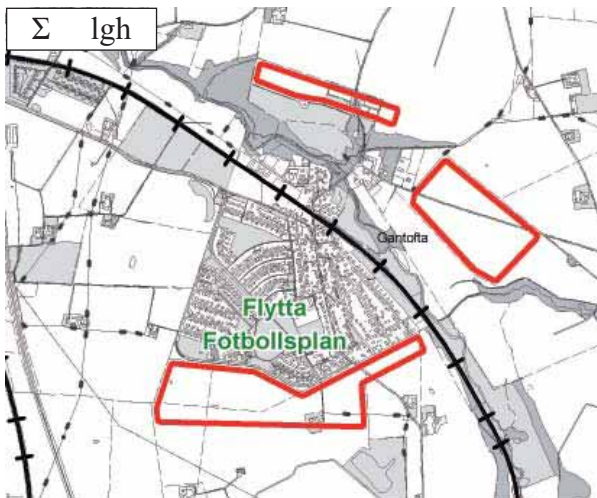


Arbetsgrupp 2: Förslag till bostadsutbyggnad

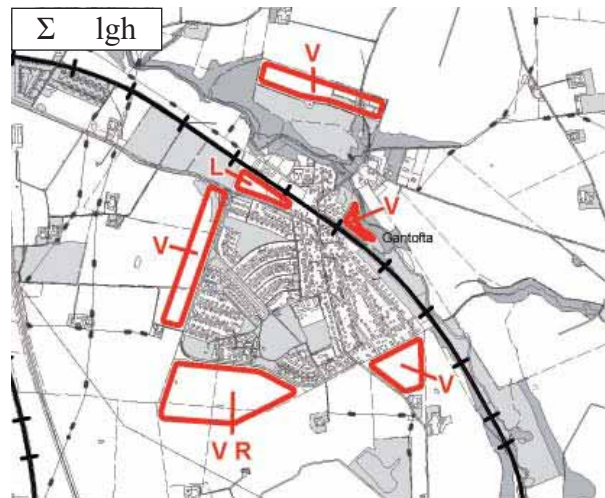


Arbetsgrupp 3: Förslag till bostadsutbyggnad

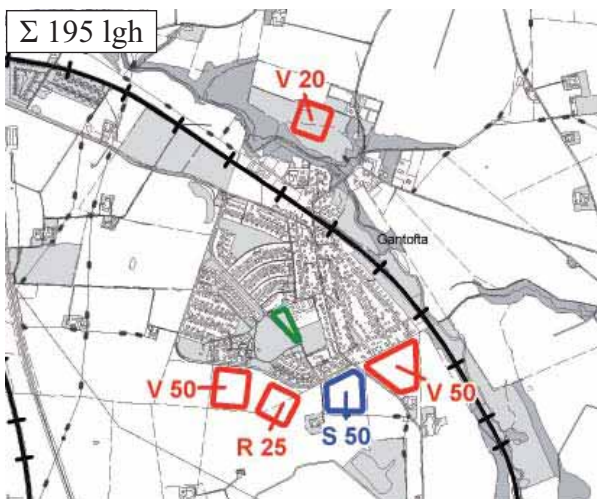
Teckenförklaring	
	Bostäder
	Seniorbostäder
	Område med allaktivitetshus
V 00	Antal villor
R 00	Antal radhus
L 00	Antal lägenheter
S 00	Antal seniorlägenheter
Σ 00 lgh	Totala antalet lägenheter i förslaget



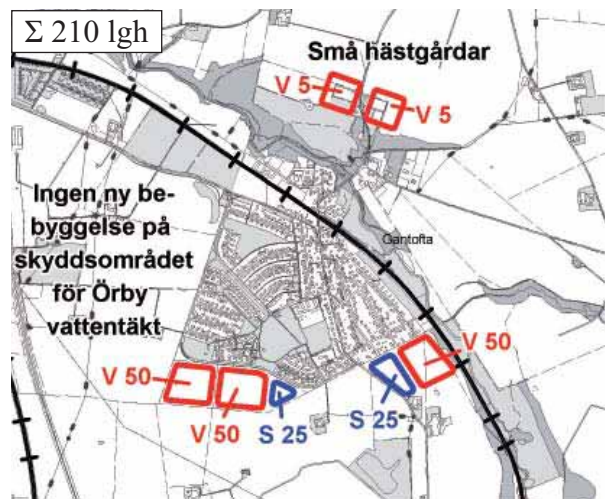
Arbetsgrupp 4: Förslag till bostadsutbyggnad



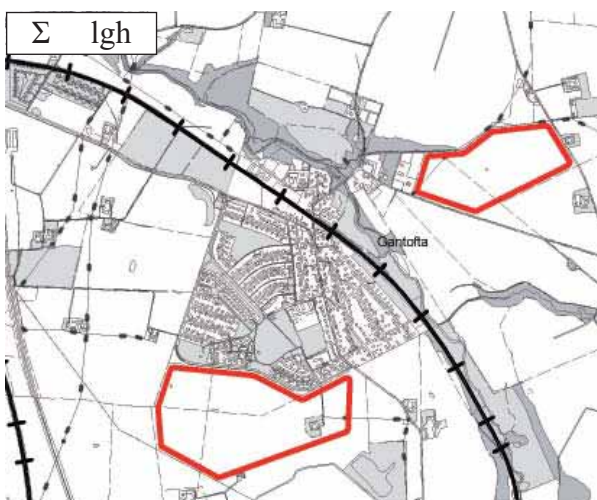
Arbetsgrupp 7: Förslag till bostadsutbyggnad



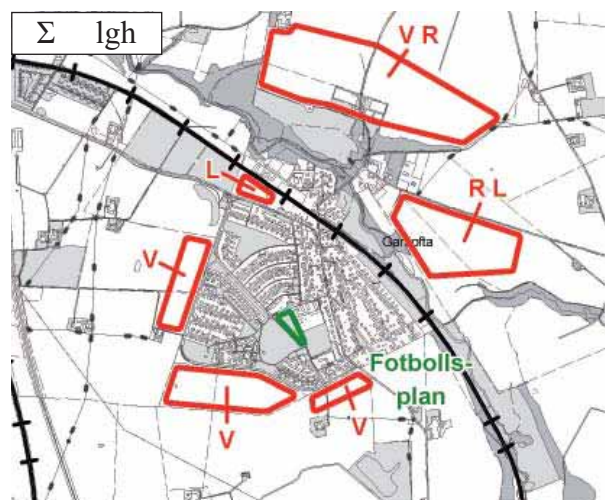
Arbetsgrupp 5: Förslag till bostadsutbyggnad



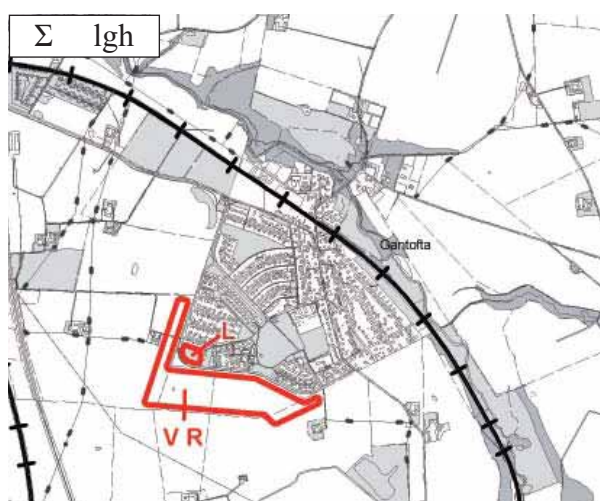
Arbetsgrupp 8: Förslag till bostadsutbyggnad



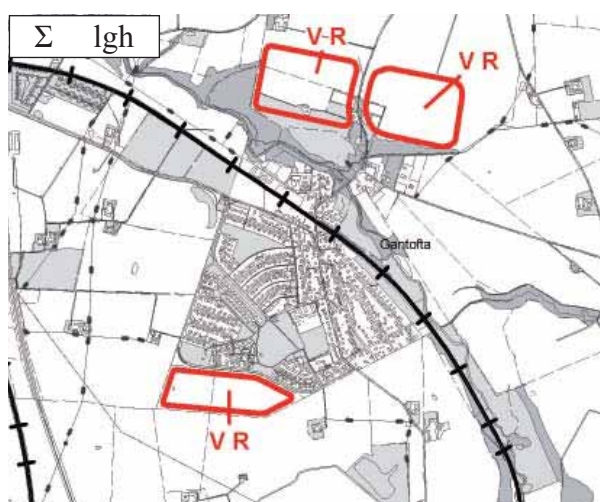
Arbetsgrupp 6: Förslag till bostadsutbyggnad



Arbetsgrupp 9: Förslag till bostadsutbyggnad



Arbetsgrupp 10: Förslag till bostadsutbyggnad



Arbetsgrupp 11: Förslag till bostadsutbyggnad

Under maj-juni 2006 avrundades projektet med en enkät om Gantofta. Ett frågeformulär skickades ut till 300 personer. Enkäten ger en god bild av hur "Gantoftaborna" ser på sin bostadsort. Svarefrekvensen var 66% vilket innebär statistiskt säkerställda uppgifter. Nedan angivna synpunkter från enkäten har koppling till den fysiska planeringen:

- 87% av de tillfrågade ansåg att Gantofta är bra för barn. Dock önskas förbättrad trafiksäkerhet och fler lekplatser.
- 41% ansåg att Gantofta är bra för ungdomar. Dock saknas fritidsgård och allaktivitetsbus, brist på aktiviteter.
- 71% ansåg att Gantofta är bra för äldre. Seniorbostäder bör byggas.
- 78% känner sig trygga i trafiken. Höga hastigheter längs genomfarts- och lokalgator oroar dock.
- 55% är nöjda med kollektivtrafiken. Dock önskas tätare trafik med både bussar och tåg.
- Service som efterfrågas är affär med generösa öppettider, bank, bankomat, kiosk, bageri, post, barnomsorg, fritidsgård, idrottshall och allaktivitetsbus.

De framförda synpunkterna har där så är möjligt inarbetats i den nu upprättade "Fördjupning av översiktsplanen för Gantofta samhälle".

Stadsbyggnadskontoret följer i huvudsak arbetsgruppernas förslag till lokalisering av bostäder med några undantag. Det är inte möjligt att uppföra bostäder inom Örby vattenskyddsområde. Seniorbostäder bör lokaliseras i centrala lägen nära service, pågatågsstation och busshållplats. Omfattningen av bostadsutbyggnad mot norr måste vägas mot skydd för landskapet mellan Gantofta och Bårslöv. En utbyggnad längs Fjärestadsbacken kräver hänsyn till Råans dalgång och till det öppna landskapet mot söder.

Strategiska och övergripande frågor

Gantofta kollektivtrafikförsörjs via pågatåg och kompletterande busstrafik. Skall kollektivtrafikresandet kunna öka bör nya bostäder lokaliseras inom rimligt avstånd från stationen. Befintliga bostäder är i huvudsak belägna söder om Råån. Nya bostäder lokaliseras inom samhällets södra del och till en mindre del mot norr. Mellan dessa utbyggnadsområden, genom Gantoftas mellersta del, sträcker sig två parallella grönstråk. Ett bredare stråk längs Råån och ett smalare stråk längs järnvägens södra sida. Mellan stråken ligger stationen och ett industriområde med villabebyggelse från det tidiga stationssamhället i Gantofta. Planen anger inte någon nybyggnad mellan stråken endast nödvändig förnyelse inom industriområdet och viss övergång till bostäder närmast Bårslövsvägen. Detta centralt belägna område får dock stor betydelse för att knyta samman en utbyggnad i norr med tätorten i övrigt.

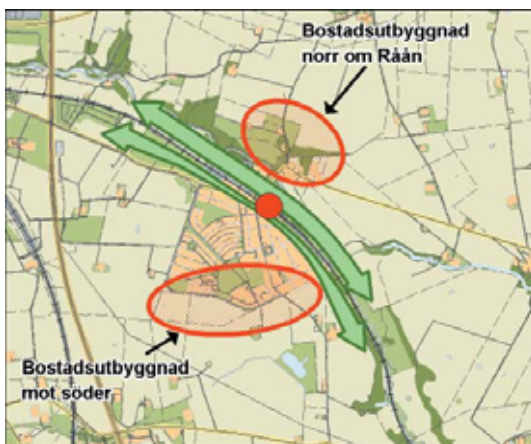


Bild: Utbyggnad - principstruktur

Ytterligare en översiktlig planfråga som bör diskuteras är det öppna landskapet mellan Gantofta och Bårslöv. En bostadsutbyggnad söder om Ekebyvägen i Bårslöv har diskuterats under senare tid. Avståndet mellan detta utbyggnadsområde och utbyggnad längs Bårslövsvägen vid Gantoftas norra del understiger 900 meter. Det öppna landskapet mellan Gantofta och Bårslöv anges i ÖP 2002 som ett av kommunens huvudgrönstråk vilket innebär att området skall hållas öppet och utgöra en ekologisk korridor

för den biologiska mångfalden. Med stöd av ÖP 2010 sker en avvägning mellan behov av utbyggnad och öppet landskap. För Gantoftas del föreslås en begränsad utbyggnad närmast Bårslövsvägen. Placeringen innebär inte intrång i jordbrukslandskapet och stör inte eventuell utbyggnad i Bårslöv. Avgränsningen av bebyggelsegruppen längs Bårslövsvägen sker på ett sätt som är vanligt längs landsvägarna i området.



Bild: Framtida utbyggnad kring Gantofta

Planens huvuddrag

Gantofta erbjuder goda förutsättningar för boende och rekreation. Här finns ett varierande landskap längs Råån, en lugn och attraktiv miljö nära centralorten, och möjligheter att pendla till arbete i omgivande orter. Utbyggnadsområden för bostäder framgår av nedanstående bild (se också sid 40 och 43 i beskrivningen och på markanvändningskartan).

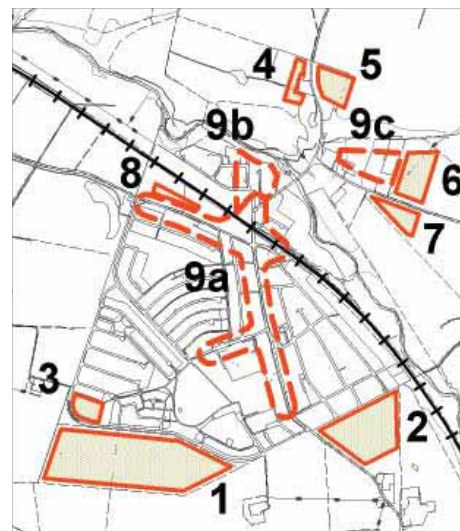


Bild: Utbyggnad av bostäder

Det översiktliga planarbetet har inriktats på att skapa en utbyggnad av Gantofta med utgångspunkt från det gamla stationssamhället. Markutnyttjandet görs yteffektivt genom att anlägga ytsnåla bostäder och välplanerade tomter och gator. Området kring järnvägen och industriområdet saneras och förädlas för att skapa ett mer attraktivt centrum. En förtätning av befintlig bebyggelse och nybyggnad nära stationen

medverkar till att begränsa gångavstånden till kollektivtrafik, förbättra underlaget för service och gör att bebyggda ytor vid stationen och längs båda sidor om järnvägen och Råån knyts samman. Större områden för bostadsutbyggnad lokaliseras längs befintliga tillfartsvägar mot norr och söder. Längs Fjärestadsbacken sker en begränsad utbyggnad. Lägenheter och seniorbostäder uppförs i centrala lägen.

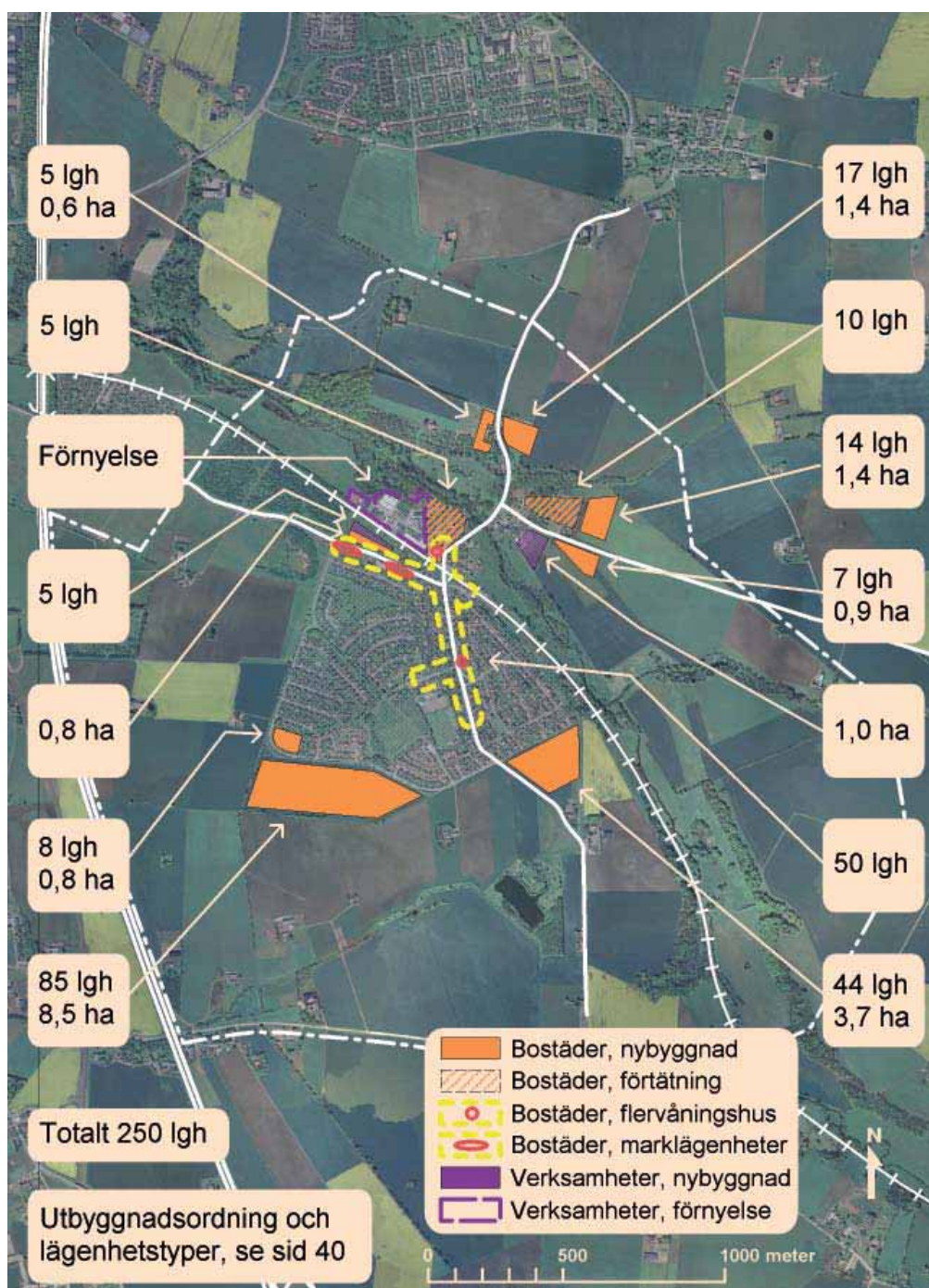


Bild: Planens huvuddrag, föreslagen exploatering

Genom etappvis utbyggnad kan Gantofta växa i lugn takt. Seniorbostäder uppförs tidigt för att underlätta en generationsväxling och göra befintliga villafastigheter tillgängliga för bostads-sökande. Kommunens begränsade markinnehav innebär dock att utbyggnadstakten kommer att bli beroende av initiativ från berörda fastighets-ägare att göra mark tillgänglig för utbyggnad.

Rååns dalgång med rekreation och friluftsliv bibehålls och förstärks genom naturreservats-bildning. Det öppna landskapet och jordbruks-marken kring Gantofta hålls fri från utbyggnader. Därmed kan huvudgrönstråket och den ekologiska korridoren förbi Gantofta bibehållas. Genom särskild beteckning på markanvändningskartan tydliggörs skyddet för marken längs båda sidor om Rååns dalgång.

Visionsskisser

För att förtydliga intentionerna och öka förståelsen för planen har fem visionsskisser upprättats. Tre av dessa behandlar de centrala delarna av Gantofta och två visar kringliggande landskap. Läge och omfattning framgår av nedan-



Bild: Visionsskisser, sammanställning

stående kartbild. Skisserna skall inte uppfattas som bindande för fortsatt planering utan ett förtydligande av intentionerna.

Visionsskiss Industri/station omfattar industriområdet, stationsområdet och marken mellan pågatågsstationen och Råån.

Industriområdet bör på sikt saneras och förnyas. Marken närmast Rååns dalgång bör överföras från industrimark till naturområde. Därmed kan tillgängligheten till dalgången förbättras med minskad risk för att förorenat dagvatten kommer ner i ån. Del av industriområdet närmast Bårslövsvägen skulle också kunna ändras till bostäder. Befintlig ängs- och betesmark i nordväst mellan Råån och järnvägen bör närmast industriområdet avskärmas med en träd-dunge för att få en visuellt bättre avslutning mot industribebyggelsen.

Området mellan pågatågsstationen och Råån kommer på sikt att ingå i ett utvidgat naturreservat för att få ett sammanhängande skydd för Rååns dalgång mot Vallåkra. Förberedelser för detta arbete pågår för delar av området. Längs båda sidor om Råån kan en vandringsled anläggas med en spång över Råån för att öka tillgängligheten till området. Det tidigare spårområdet bör saneras mitt för stationen. En entrépark kan anläggas intill Bårslövsvägen norr om stationen. Utöver tillfart till befintlig bebyggelse och en entré till naturreservatet kan anläggningen omfatta en bullerdämpande mur mot järnvägen. Mitt för entréparken söder om järnvägen kan en mindre stationspark anläggas för att få en tydligare struktur för området kring pågatågsstationen. Siktstråk bör hållas öppna från stationen för att tillvarata utsikten mot det öppna landskapet inom naturreservatet och längs Råån.



Bild: Detaljskiss av entréparken

Entréparken fungerar som infart till blivande naturreservat och vandringsled. Den får en anspråklös utformning som ingärdad fruktlund. Planteringarna får inte skugga befintliga villatomter.

Stationsparken har idag gräsyta, en liten plåtå och träd som på sikt kommer att ge området en inramning. Platsen kan accentueras ytterligare med rabatter, sittmöjlighet och kiosk eller likvärdig näringsverksamhet.



Bild: Verksamhetsområde, stationspark, entrépark

Visionsskiss Centrumstråket omfattar delar av Norra Kvistoftavägen, Östra Läraregatan och Pålstorpsvägen. Behov finns att inom detta område stärka och utöka serviceutbudet, förbättra kommunikationerna och skapa förutsättningar för en tätare bebyggelse med lägenheter och seniorbostäder. På kartan har markerats alternativa lägen för seniorbostäder i form av marklägenheter längs Pålstorpsvägen och byggnader i 3-4 våningar längs Norra Kvistoftavägen och längs Bårslösvägen. Lämplig höjd och volym måste studeras närmare i detaljplan.

Dock måste hiss installeras oavsett byggnadshöjd. Trafiksituationen i centrala delen av Gantofta förbättras genom att anlägga en cirkulationsplats i korsningen mellan Norra Kvistoftavägen och Pålstorpsvägen. En dubbelriktad gång- och cykelväg anläggs längs västra sidan av Norra Kvistoftavägen och längs södra sidan av Pålstorpsvägen.

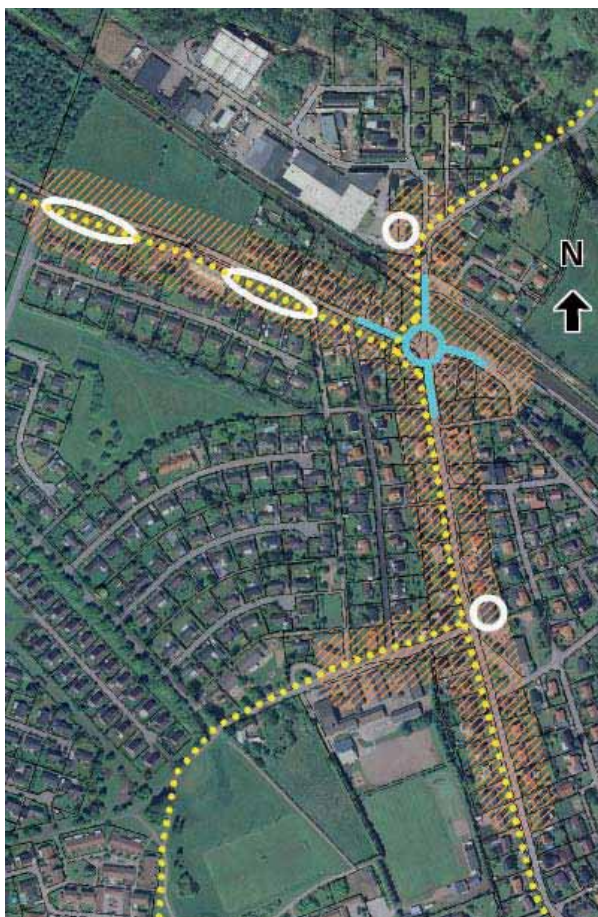


Bild: Centrumstråket



Bild: Hustyp, exempel 4 våningar

Visionsskiss Skola/park omfattar det centrala parkområdet och tillfart till skola och förskola. Parkområdet hålls samman med mindre omdisponering och trädplanteringar. Några ändringar för tränings- och fotbollsplanerna görs inte. Parkeringsytan vid fotbollsplanen utökas för att klara behovet vid större tävlingar. Mark reserveras för en framtida utökning av skolans område. Utrymme reserveras för ett allaktivitetshus tillgänglig för skola, föreningar och allmänhet. Befintlig trädgårdsmästarvilla avstyckas som bostad alternativt utnyttjas för utvidgning av förskolan.

För området framför skolan vidtas åtgärder som syftar till att tydliggöra gränsen mellan ytor för biltrafik, för gångtrafik och för skolans område. In- och utfart för skolbussar sker via Norra Kvistoftavägen. Korsningen med Östra Läraregatan byggs om så att skolbussar i riktning mot Norra Kvistoftavägen kan svänga utan problem. En dubbelriktad gångbana anläggs längs södra sidan av Östra Läraregatan. Den avgränsas från körbanan med räcke av stålrör. Cykeltrafik sker i blandtrafik. Två angöringsfickor för skolbussar och en angöringsplats för personbilar skapas framför skolan. I bussvändplatsen avsätts ett utrymme för personbilar som väntar på att angöringsplats skall bli ledig. Parkeringsituationen för lärare, förskolelärare och besökare styrs upp. Entrén till förskolan justeras.



Bild: Centrala parkområdet

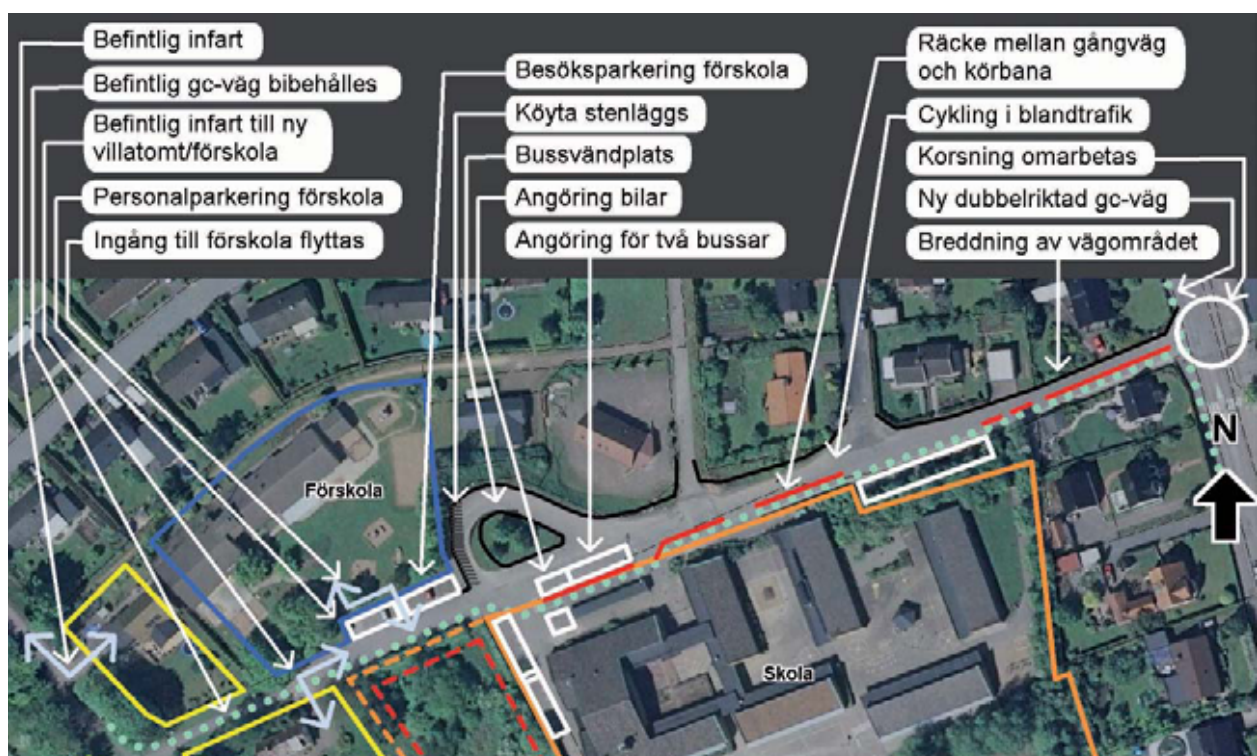


Bild: Trafiksituationen framför skolan

Visionsskiss Fjärestadsbacken omfattar utbyggnad av bostäder längs berörd vägsträcka. Bebyggelsen omfattar två nybyggnadsområden och ett befintligt område inom vilket möjlighet finns till förtätning av befintlig bostadsbebyggelse. Inom de två nybyggnadsområdena kan gruppbyggda enbostadshus och radhus utan vindsinredning uppföras. Med hänsyn till det utsatta läget och det lagstadgade skyddet för landskapsbilden som finns för området bör höga krav ställas på byggnaders volym, exteriör, val av material och färgsättning. Se bifogade bilder över landskapet och exempel på hustyper. Båda nybyggnadsområdena bör ha en stram avgränsning mot öster med låga träd och med häck mot gata för att ytterligare underlätta en



Bild: Radhus, exempel på hustyp



Bild: Enbostadshus, exempel på hustyp



Bild: Foto mot väster från Fjärestadsvägen

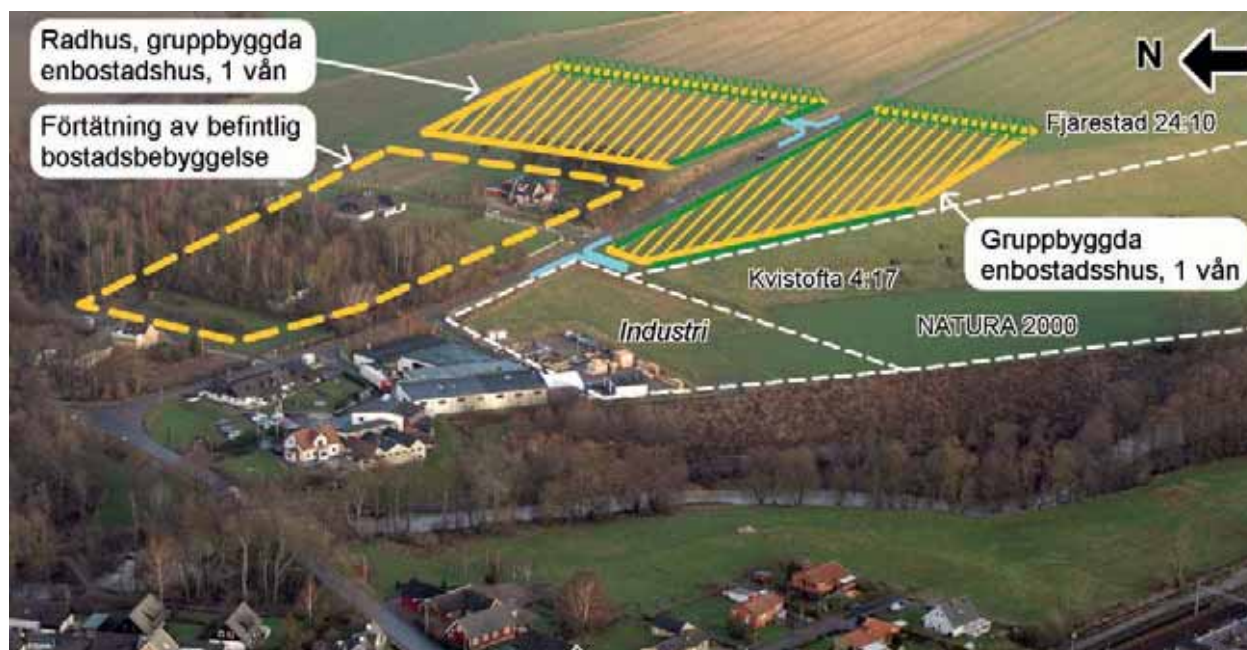


Bild: Bostäder längs Fjärestadsbacken

anpassning till landskap och horisontlinje. Särskilda studier kring bebyggelsens anpassning till landskapet bör utföras i detaljplaneskedet. Inom förtätningsområdet kan ett mindre antal slutningshus uppföras anpassade till terräng, befintlig skogsdunge och till annan vegetation inom området.

Genom exploateringen kan på ett ekonomiskt rimligt sätt vatten, avlopp och dagvatten dras fram även till angränsande befintlig bebyggelse. En omsorgsfull utformning av nybyggnads- och förtätningsområdena tillsammans med det attraktiva läget bör kunna medverka till att en utbyggnad norr om Råån i Gantofta får en god start.

Visionsskiss Bårslövsvägen omfattar utbyggnad av bostäder inom del av det tidigare området för handelsträdgård längs denna väg. Bebyggelsen utgörs av villor, radhus och marklägenheter fördelade på två delområden. Mot norr finns en poppelridå som avgränsning mot det storskaliga jordbrukslandskapet. Utbyggnaden överskrider inte denna vegetationsgräns med hänsyn till det öppna landskapet och den fria utsikten mot Bårslöv. Inledningsvis utförs markundersökningar med hänsyn till den tidiga-

re användningen som handelsträdgård. Utbyggnadsområde 4 och 5 samordnas för att möjliggöra fördelning av kostnaderna för framdragnings av vatten, avlopp och dagvatten. Planförslaget medger inte någon ytterligare exploatering västerut för utbyggnadsområde 4.



Bild: Foto mot söder



Bild: Bostäder längs Bårslövsvägen

Bostäder

I samband med bostadsutbyggnad tas hänsyn till befintlig bebyggelse och befintliga miljöer och anläggningar. Exempel på detta är områdena kring Gantofta station. Dessa ytor illustrerar ortens bakgrund som stationssamhälle och har ett samhällshistoriskt värde. Hänsyn tas också till gårdsmiljöerna kring Carlsro, Gantofta boställe och Emmasro mot söder. Dessa markerar samhällets ursprung i den tidigare bondbyn. Även äldre vägar genom Gantofta beaktas vid en utbyggnad. Genom särskild beteckning på markanvändningskartan uppmärksammas i planen på regleringar för Rååns dalgång med omgivande landskap i form av riksintressen, skydd för landskapsbilden och hänsyn till natur- och kulturintressen. Inom dessa områden bör också större exploateringar undvikas.

Huvudsaklig utbyggnad sker mot söder och till viss del mot norr. Viss utbyggnad anges även i centrala lägen nära service och kollektivtrafik. En variation av bostadstyper och boendeformer eftersträvas. Skall ungdomar kunna bo kvar och äldre personer lämna villaboendet måste smålägenheter och seniorbostäder uppföras.

Mot söder och mot norr uppförs villor, radhus och marklägenheter med 137 respektive 22 lägenheter totalt. Mot nordost längs Fjärestadsbacken uppförs 31 lägenheter i form av speciellt anpassade grupphus med tanke på det utsatta läget i landskapet. Mellan Pålstorpsvägen och järnvägen kan anläggas 5 småindustritomter med möjlighet att uppföra boende för verksamhetsutövaren på respektive tomt. Centralt i Gantofta kan uppföras 50 smålägenheter och seniorbostäder. Totalt ges möjlighet att uppföra 250 lägenheter under planperioden.

Verksamheter, arbetsplatser

Verksamhetsområdet mellan Råån och järnvägen bör upprustas och förädlas och nya verksamheter införs. Området bör på sikt avgränsas så att kvartermark närmast Råån överförs till naturmark. Inom området närmast Bårslösvägen bör bostäder prioriteras. Angivna förändringar skulle ge nya arbetstillfällen, förbättra skyltlägena mot järnvägen och Pålstorpsvägen och gagna utvecklingen i hela Gantofta.

Mellan järnvägen och Pålstorpsvägen redovisas, med stöd av gällande detaljplan, ett nytt verksamhetsområde med möjlighet att uppföra bostad på tomten. Respektive verksamhet skall vara av icke störande karaktär. Området kommer att fungera som buffert under hand som förnyelse pågår inom verksamhetsområdet mellan järnvägen och Råån.

Befintlig verksamhet inom fastigheten Nymölle 1:4 och 1:6 mellan Fjärestadsbacken och Råån bibehålles. Gällande detaljplan medger en begränsad utvidgning av industriområdet österut.

Inom övrig del av Gantofta finns verksamheter med ett antal mindre arbetsplatser både söder och norr om Råån. Verksamheterna bör kunna bibehållas och utvecklas om god anpassning kan ske till övrig befintlig bebyggelse. Verksamheter utgör en viktig del i Gantoftas karaktär och medverkar till en mångfald i bebyggelsen.

Service

Befintlig förskola och skola är idag fullt utnyttjade. Vid en utbyggnad av bostäder kan inledningsvis tillfälliga lösningar för barnomsorg diskuteras. På sikt måste dock verksamheten utvidgas permanent. Enligt prognos på sid 41 i planbeskrivningen är antalet barn i åldrarna 0-15 år idag 310 och har med en rimlig utbyggnadstakt ökat till 419 i slutet av planperioden. Nya förskolelokaler bör placeras intill befintlig skola och förskola för att få ett samutnyttjande. I visionsskiss skola/park på sid 29 i planförslaget anges ett område för utvidgning av skolans verksamhet och nybyggnad av allaktivitetshus intill skolan. Fortsatt samutnyttjande av skol- och förskolelokaler ger flexibilitet i samband med att barnantalet ökar och behovet av fritidsaktiviteter blir större.

Äldreservice finns i form av hemvård och trygghetslarm. Hemtjänstservice erbjuds från verksamhet i Vallåkra. Öppen primärvård med läkar- och distriktssköterskemottagningar finns vid vårdcentraler i Råå och Rydebäck. En bostadsutbyggnad i Gantofta innebär inledningsvis inget ytterligare behov av äldreomsorg utöver den som finns idag.

Längs centrumstråket från pågatågsstationen och längs Norra Kvistoftavägen mot livsmedelsbutiken och skolan bör en viss utökad kommersiell service kunna etableras (Se bild under visionsskiss Centrumstråket på sid 28). Vid en enkät utförd maj-juni 2006 framförde gantoftaborna önskemål om utökad service i form av kiosk, bageri, bättre post- och bankservice och bensinstation. Vid en utbyggnad med lägenheter och seniorbostäder i centrala lägen förbättras också underlaget för utökad service.

Landskap, grönområden, rekreation, idrott

Längs Rååns dalgång finns bäckraviner, strandängar och våtmarker. Dessa är viktiga för rekreation och friluftsliv, utnyttjas som betesmarker och har stor ekologisk betydelse. Fortsatt reservatsbildning för Rååns dalgång bör ske uppströms mot Vallåkra. Tillgängligheten till dalgången förbättras genom anläggande av en vandringsled mot sydost med gångbro över ån nordväst om Kövlebäckens tillflöde till Råån.

Vid förändringar inom planområdet skall hänsyn tas till odlingslandskapet kring Gantofta. Kommunens södra huvudgrönstråk sträcker sig längs båda sidor om Rååns dalgång och längs åns biflöden mot Bårslöv i norr. Området mellan Gantofta och Bårslöv bildar också en ekologisk korridor av betydelse för den biologiska mångfalden. Planförslaget anger, genom särskild beteckning på markanvändningskartan, ett sammanhängande stråk kring Gantofta samhälle där större exploateringar bör undvikas, bygglov för nybyggnad tillämpas restriktivt och där regleringar i form av riksintressen, natur- och kulturintressen och landskapsbildsskydd skall beaktas.

Landskapet väster om Gantofta ingår i skydd för Örby vattentäkt. Den tidigare grustakten mot nordväst har restaurerats och kommer att bibehållas. Längs Rydebäcken söder om Gantofta anläggs beträddor för anslutning västerut mot Rydebäck och österut i riktning mot Råån. I samband härmed friläggs ytterligare delsträckor av Rydebäcken från kulvertering.

Befintlig skogsdunge med vattendamm söder om Gantofta bibehålls. Hänsyn tas till småbiotoper i form av märkegravar, småvatten, dammar, vattenförande diken, stengården och äldre gränser. De utgör rumsbildande element av stor betydelse för landskapet. De kan också utgöra anvisning till etappindelning vid nybyggnad och genom viss förstärkning också utnyttjas som avgränsning och vindskydd intill bebyggelse

och längs gång- och cykelstråk (se natur- och landskapskartan).

Centrala parkområdet med idrottsplats, grönytor, trädgångar och lekplatser har betydelse som grön lunga i Gantofta. Intrång i form av exploatering bör undvikas. Övriga grönområden inom Gantofta bibehålls. Parkstråk mellan planerade bostadskvarter bör utformas för rekreation och anknyta till befintliga grönområden. Inom respektive utbyggnadsområde skall gårdar anläggas för lek, uppehållsplatser och vegetation. Läplanteringar anläggs mot trafikleder och anläggningar, men även längs de gång- och cykelvägar som har utsatta lägen i landskapet. Utblickar mot det omgivande landskapet bör tas tillvara.



Bild: Utblickar mot landskapet

Nya ridvägar anläggs för att åstadkomma ett mer sammanhållet ridvägsystem där man från olika hästgårdar kan nå naturområden lämpade för ridverksamhet (se bild sid 15 i planbeskrivningen).

Trafik

Vägar

Angiven bostadsutbyggnad i Gantofta medför inget behov av större vägutbyggnader under planperioden. Hastighetsreducerande åtgärder i form av tätortsportar anläggs vid tillfartsvägarna och en cirkulationsplats uppförs i kors-

ningen mellan Bårslövsvägen och Pålstorpsvägen. Längs östra delen av Pålstorpsvägen krävs åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten.



Bild: Principutformning av tätortsport (foto WSP Helsingborg)

Befintligt trafiksystem för Kryddgatan och Gantoftavägen med utifrånmatning bibehålls. Behov finns av att förbättra trafikförhållandena vid skolan. I visionsskiss Skola/park redovisas ett antal lämpliga åtgärder. Det är viktigt att gränsen mellan trafikytor och skolgård tydliggörs och att en fredad yta för gångtrafik skapas. För att ge utrymme för en dubbelriktad gångväg breddas Östra Läraregatan närmast Norra Kvistoftavägen enligt gällande detaljplan. Avgränsning mot körytor sker med räcke eller upphöjd trottoar. Skolbussar får särskild terminalyta framför skolan och ökat svängutrymme i korsningen med Norra Kvistoftavägen.

Angivna utbyggnadsområden mot norr, nordost och sydost får utfart mot de allmänna vägarna. Sydvästra utbyggnadsområdet får två utfarter mot Kryddgatan. Några större förändringar för befintligt gatunät inom Gantofta eller för bilvägar inom området närmast väg E6 medför inte planförslaget.

Parkeringsytan intill idrottsplatsen behöver utökas för att inte störningar skall uppstå för befintliga bostäder i samband med större tävlingar. Utformning kan ske enligt visionsskiss Skola/park. Besöksparkering bör finnas vid pågångsstationen, entréparken, centralt i Gantofta och på ett antal platser längs Rååns dalgång.

Järnväg / kollektivtrafik

Behov av dubbelspår längs Råådalsbanan finns inte idag. Ett antal bostadsutbyggnader inom orterna längs bansträckningen skulle inte öka resandeunderlaget i en sådan omfattning som skulle krävas för att motivera investeringen. Befintlig plankorsning mellan järnvägen och Bårslövsvägen centralt i Gantofta bibehålls under planperioden. En begränsning av antalet obevakade järnvägsövergångar och andra trafiksäkerhetshöjande åtgärder genomförs fortlöpande.

Pågatågsstationen har ett centralt läge i Gantofta med huvuddelen av befintlig och planerad bebyggelse inom 1000 meters gångavstånd. Anläggande av en stationspark och entrépark samt kompletterande service och förnyelse av intilliggande verksamhetsområde ger förutsättningar för en bra spårbinden kollektivtrafik. Med ökat resandeunderlag kan krav ställas på tätare tågavgångar under alla tider på dygnet.

Behov av kompletterande busstrafik kommer att finnas även efter en utbyggnad med bostäder. Busshållplats bör finnas vid stationen och anpassning ske till tågavgångar. Tätare avgångar är önskvärda även dagtid och under helger. Efterfrågad taxi bibehålls.

Gång- och cykelvägar

Cykelplan 2007 för Helsingborg anger att Gantofta skall anslutas till huvudcykelstråket ”Gula stråket” mot Helsingborgs centrum. Anslutning sker från befintlig cykelled längs Pålstorpsvägen förbi Raus Kyrka mot Österleden och Helsingborgs centrum.

Utöver vad som anges i Cykelplanen anläggs nya dubbelriktade cykelbanor längs Bårslövsvägen, Norra Kvistoftavägen och Fjärestadsvägen. Vägverket har utfört en förstudie för delsträckan Gantofta-Bårslöv. Alternativa tekniska lösningar för avsnittet från Råån till Bårslövsbacken kommer att utvärderas i en vägutredning. Cykelbanor mot Vallåkra och Bårslöv bör närmare utredas med hänsyn till skolelevernas behov. Bostadsutbyggnad norr om Råån inne-

bär behov av separerade gång- och cykelbanor längs angränsande delar av Bårslövsvägen och Fjärestadsbacken i riktning mot centrum, skola och pågatågsstation. För att öka trafiksäkerheten längs Pålstorpsvägens östra del bör befintlig gc-väg flyttas i avsnittet från Gantoftavägen till Norra Kvistoftavägen. Angivna gång- och cykelvägsavsnitt bör ses över i samband med framtida utbyggnader i området.

Inom Gantofta samhälle anläggs en ny dubbelriktad gång- och cykelbana längs västra sidan av Norra Kvistoftavägen. Kompletterande gång- och cykelvägar anläggs från de södra utbyggnadsområdena mot skola och fritidsaktiviteter kring centrala parkområdet. Befintliga gång- och cykelvägar över Örbyfältet har via tunnlar under väg E6 och Väst kustbanan anslutning till Landskronavägen och rekreativområden längs kusten. Gång- och cykelväg från Pålstorpsvägen längs Strandängsvägen över Råån mot Bårslövsvägen ges ökad standard.

Teknisk försörjning, vattenskydd, klimat, skred/ras, stranderosion

Vatten

Planerad bostadsutbyggnad mot söder och förtätning inom Gantoftas centrala del kan anslutas till befintligt vattenledningsnät. Nybyggnad mot norr längs Bårslövsvägen ansluts till befintligt ledningsnät 120 meter norr om utbyggnadsområdet. Nybyggnad mot nordost längs Fjärestadsbacken kan anslutas till befintlig vattenledning söder om vägen. Om behovet av vatten för intilliggande verksamhet ökar kan ledningssystemet behöva förstärkas.

Spillvatten

Helsingborgs VA-verk upprättade år 2006 en saneringsplan för spillvattenledningsnätet inom Helsingborgs södra ytterområden. Målsättningarna var att minska vattenflödet till reningsverket, begränsa utsläpp av bräddvatten och för-

hindra källaröversvämningar. För Gantofta skall kombinerade system ersättas med separata ledningar för spill- och dagvatten.

Planerad bostadsutbyggnad mot söder kan anslutas till befintligt ledningsnät. Pumpstation krävs mot sydväst men inte mot sydost under förutsättning att höjdanpassning sker. Förtätning inom Gantoftas centrala del kan anslutas till befintligt ledningsnät. Nybyggnad mot norr längs Bårslövsvägen ansluts till befintlig spillvattenledning 120 meter norr om utbyggnadsområdet. Pumpstation krävs. Nybyggnad mot nordost längs Fjärestadsbacken ansluts till befintligt ledningsnät söder om Råån via ny ledning i Fjärestadsbacken och ny pumpstation. Möjlighet att samutnyttja en privat ledning under Råån vid Nymölle bör prövas. Alternativt kan spillvatten ledas österut för anslutning befintlig ledning. Ny pumpstation krävs.

Dagvatten

En dagvattenpolicy har upprättats för Helsingborgs stad. Den har tagits fram i samarbete mellan stadsbyggnadsförvaltningen, miljökontoret och mark- och exploateringsenheten och skall ligga till grund för stadens fortsatta arbete med dagvattenfrågor.

Råån och Rydebäcken är två dagvattenrecipienter intill Gantofta. Planerade utbyggnader kommer med hänsyn till topografin främst att anslutas till Råån. Vattendelare redovisas på nedanstående kartbild. Befintliga dagvattenledningar genom samhället har små dimensioner och ingen ledig kapacitet finns vid större regn. Fördröjning av dagvatten inom respektive utbyggnadsområde blir nödvändigt.

Planerad utbyggnad mot sydväst och sydost kan anslutas till befintliga ledningsnät. Fördröjning av dagvatten krävs. Pumpstationer erfordras inte förutsatt att nya ledningar inom sydvästra utbyggnadsområdet läggs i svag lutning. Förtätning inom de centrala delarna av Gantofta kan anslutas till befintligt ledningsnät. Pumpstation erfordras inte.

Dagvatten från utbyggnadsområde 4 och 5 längs Bårslövsvägen kan ledas mot väster till befintligt dike eller mot söder längs Bårslövsvägen. Fördröjning av dagvatten erfordras. Pumpstation erfordras inte. Dagvatten från utbyggnadsområde 6 och 7 mot nordost kan ledas norrut mot Rååns biflöde och söderut mot Råån. Fördröjning av dagvatten erfordras. Pumpstation erfordras inte. För utbyggnadsområden mot nordost bör lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) prövas. Dock bör noteras att inom berggrundvattentäktens skyddsområde norr om Råån får inte anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten och fördröjningsmagasin för dagvatten anläggas utan tillstånd från kommunens miljönämnd och VA-verket. Speciella åtgärder kan erfordras vilket får studeras närmare under detaljplaneskedet.

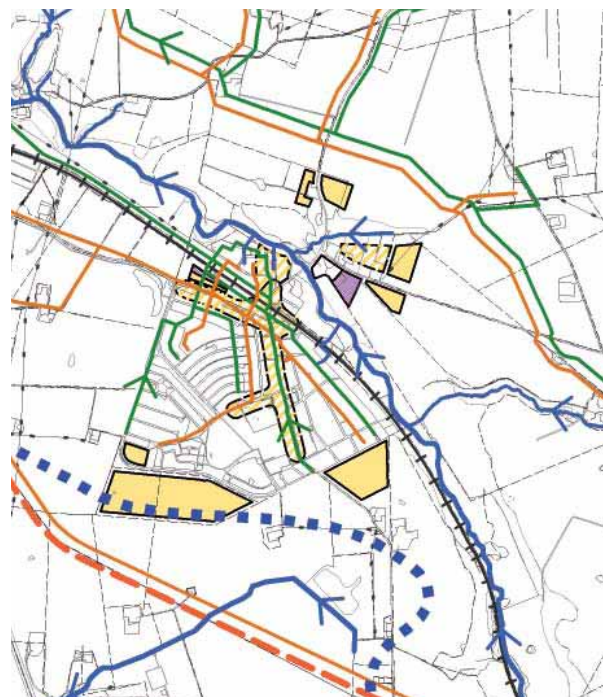
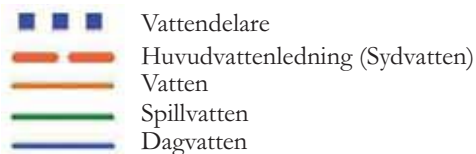


Bild: Vatten, spillvatten, dagvatten

El

Elförsörjning av utbyggnadsområden mot norr och söder sker genom anläggande av nya nätstationer. Eventuellt kan sydöstra utbyggnadsområdet försörjas med el från befintlig nätstation längs Kolonigatan. Förtätning och mindre utbyggnader sker genom anslutning till befintligt ledningsnät.

Luftledningen över nordöstra utbyggnadsområdet måste flyttas alternativt kulverteras innan exploatering kan påbörjas. Kraftledningen väster om Gantofta och högspänningsledningen söderut från Kardemummagatan påverkas inte av angivna utbyggnader.

Naturgas

Ny bebyggelse söder om Råån kan värmeförsörjs genom naturgas. Området norr om Råån saknar lokalt ledningssystem för naturgas. Enskild uppvärmning måste tillämpas. Dock ej jord- och bergvärme med hänsyn till skyddet för Örby berggrundvattentäkt.

Tele

Teleförsörjning av angivna utbyggnadsområden kan ske genom anslutning till befintlig telestation vid skolan. För ny bebyggelse mot norr krävs en komplettering av ledningsnätet.

Vattenskydd

Vattenströmmarna inom Örby vattenskyddsområde har utretts genom konsult. Syftet är att uppnå en bättre avgränsning och få tydligare skötselansvisningar. Skyddsområdet föreslås indelat i primärt, sekundärt och tertiärt skyddsområde enligt anvisningar från naturvårdsverket. Under år 2008 kommer ett förslag till skyddsföreskrifter för området att lämnas till länsstyrelsen för godkännande.

Inom infiltrations- och brunnsområden får endast innehavaren av vattentäkten bedriva verksamhet. Inom det primära och sekundära

skyddsområdet är nybyggnad förbjuden. Tillbyggnader kräver tillstånd från miljökontoret. Industri eller annan verksamhet får inte etableras. Tillstånds- och anmälningsplikt finns för en rad åtgärder. Skötsel av mark omfattas av begränsningar. För den tertiära skyddszonen är skyddsföreskrifterna mer begränsade. Ny miljöfarlig verksamhet, med undantag för jordbruk och djurhållning, får inte anläggas eller bedrivas. Spridning av bekämpningsmedel för yrkesmässigt bruk och utvinning av värme eller kyla ur berg, mark eller grundvatten är tillståndspliktiga.

Även vattenströmmar kring Örby berggrundvattentäkt har utretts genom konsult. Här ingår också en sårbarhetsundersökning. Skyddsområdet har utvidgats och har indelats i en zon för vattentäkten och en omgivande skyddszon. Inom skyddszonen får inte, utan tillstånd från tillsynsmyndigheten, miljöfarlig verksamhet etableras eller avloppsanläggningar och infiltrationsanläggningar för kommunalt dagvatten anläggas. Deponering av avfall får inte örekomma. Restriktionerna i övrigt är jämförbara med dem som gäller inom den tertiära skyddszonen för Örby vattenskyddsområde.

Klimat

I ÖP 2002 anges att halten växthusgaser ökat i atmosfären och att jordens medeltemperatur har stigit med 0,5 grader under 1900-talet. Den globala uppvärmningen kommer troligen att fortsätta om inte utsläppen minskar. Klimatberäkningar utförda av SWECLIM (Swedish Regional Climate Modelling Program) pekar på att temperaturen fram till år 2100 kommer att öka över Skandinavien med 4 grader och nederbörden i södra Sverige öka med 10 procent. Globala klimatmodeller enligt IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) visar på en genomsnittlig ökning av havstemperaturen med 2,6 grader fram till år 2100 och en genomsnittlig höjning av havsnivån med 0,5-1,0 meter.

Vattennivån inom Rååns nordvästra del ligger på plus 5,0 meter. Någon påverkan på grund av havsnivåhöjning befaras inte. I samråd med Helsingborgs VA-verk har översvämningsrisker från Råån med hänsyn till klimatförändringar tagits fram för planområdet. En sammanfattning redovisas i nedanstående textavsnitt och karta.

Befintlig och planerad bebyggelse i Gantofta bör klara sig från att översvämmas vid extrema vädersituationer. Ökad avrinning på grund av klimatförändringar ändrar inte på detta under förutsättning att Råån inte proppas igen av raserade broar och slänter eller av träd som faller ner i ån. Dagvatten från omfattande exploateringar får inte heller släppas ut i Råån utan att fördröjning dessförinnan skett.

År 2002 upprättade SMHI en översvämningskartering längs Råån på uppdrag av Räddningsverket (se nedanstående karta). Den lägsta nivån motsvarar det flöde som statistiskt sett överskrids en gång på 100 år. Den högre nivån motsvarar det högsta flöde som används vid dimensionering av dammar i riskklass 1. Återkomsttiden för detta flöde ligger i storleksordningen 10 000 år. I utredningen anges som exempel att det är 10 procents sannolikhet att ett 100-årsflöde inträffar inom 10 år och 1 procents sannolikhet att ett 10 000-årsflöde inträffar inom 100 år. Preliminära beräkningar för hela Råån anger 39 m³/s vid 100-årsregn och 232 m³/s vid dimensionering för

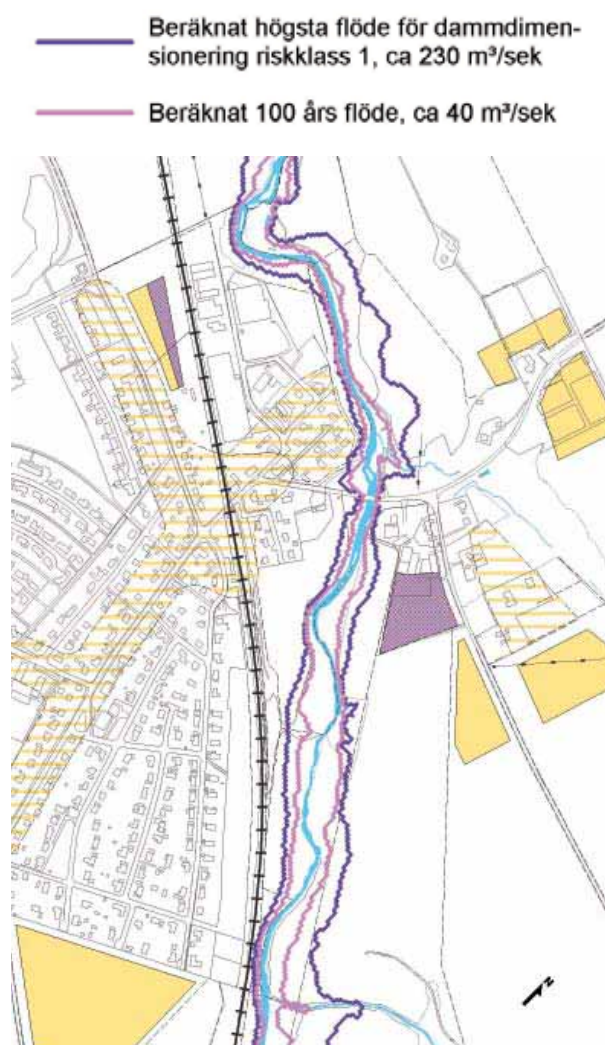
dammar i riskklass I (Katarina Losjö, 2008). Vid detaljplanering inom översvämningszoner och i vattendragets närhet krävs mer detaljerade beräkningar.

Planerad bebyggelse ligger minst ett par meter över den översta nivålinjen. Detta innebär en hög säkerhet eftersom den övre linjen motsvarar ett flöde 232 m³/s. Detta är avsevärt mer än den nedre linjens flöde 39 m³/s som har en återkomsttid på ca 100 år. Vid all exploatering inom Helsingborgs stad ställs krav på fördröjd avledning av dagvatten. I många fall begränsas avrinningen till mellan 1,0 och 1,5 liter per sekund och hektar vilket ungefär motsvarar avrinningen före exploatering. Även befintliga byggnader har en ganska bra marginal till den högsta nivålinjen. Däremot ligger de nedersta områdena av några tomter nära att kunna bli översvämmade vid extrema situationer.

SMHI:s underlag till sårbarhetsutredningen redovisar bland annat prognoser för förändringar i avrinning i vattendrag (Bergström m.fl., 2007). Resultat från flera modeller och metoder presenteras vilket gör det svårt att redovisa en sammanfattning. Man kan dock säga att avrinningen i Helsingborg år 2100 kan komma att hamna mellan dagens avrinning och en ökning med 30 procent. Det värsta flödet som vi idag räknar med ska återkomma en gång på hundra år (100-årsflödet) kan år 2100 i det scenario som är mest ogynnsamt i genomsnitt återkomma så ofta som vart 20:de till vart 40:de år. Även dessa förändringar bedömer vi klaras väl av det utrymme som finns mellan 39 och 232 m³/s enligt diskussionen ovan och med tanke på att tillkommande exploatering hamnar ett par meter över den högsta nivålinjen i figuren.

REFERENSER

Bergström, S. 1992. The HBV Model – its structure and application. SMHI RH, No.4.
 Bergström m.fl., 2007. Översiktlig kartpresentation av klimatförändringars påverkan på Sveriges vattentillgång – underlag till Klimat- och sårbarhetsutredningen. SMHI, Hydrologi. Nr 106, 2007.
 Losjö, Katarina. SMHI. 2008. Muntlig kommunikation. Räddningsverket. 2002. Översiktlig översvämningskartering längs Råån. sträckan från Sireköpinge till utloppet i Öresund. Rapport 36, 2002-12-03.



Översiktlig översvämningskartering längs Råån
(Räddningsverket 2002)

Skred/ras, stranderosion

Nivåförhållandena för befintliga byggnader och anläggningar längs Rååns dalgång varierar. Erfarenhetsmässigt, och enligt Räddningsverkets översiktliga översvämningskartering är riskerna för skred och ras störst inom delsträckan Ottarp – Tågarp och väster om Landskronavägen. Förbi Gantofta innehåller dalgången inte några erosionskänsliga lerskikt. Riskerna för skred och ras längs denna delsträcka bedöms därför inte vara besvärande för vare sig planerade eller befintliga byggnader och anläggningar. Framtida klimatförändringar kan dock innebära ökade risker för skred och ras längs Råån. Genom konsultinsats kommer dessa frågor att utredas i samband med upprättande av ÖP 2010. Utredning av delsträckan Ottarp – Tågarp påbörjas under innevarande år.

Utbyggnadsordning, befolkningsutveckling

Utbyggnad av bostäder inom delområden framgår av nedanstående kartskiss. Av bifogad tabell framgår totala antalet nybyggda lägenheter fördelat på delområden. Exploateringsgraden 10 och 12 lgh/ha innebär en större andel grupp-hus medan 8 lgh/ha till övervägande del omfattar villor.

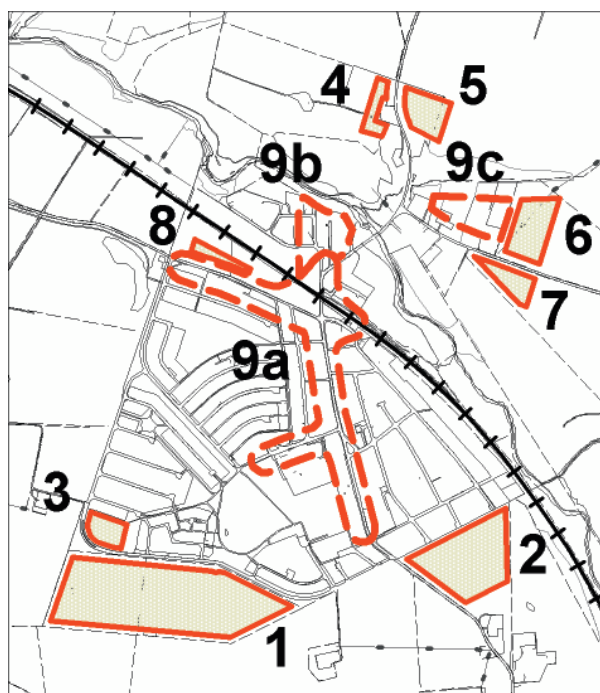


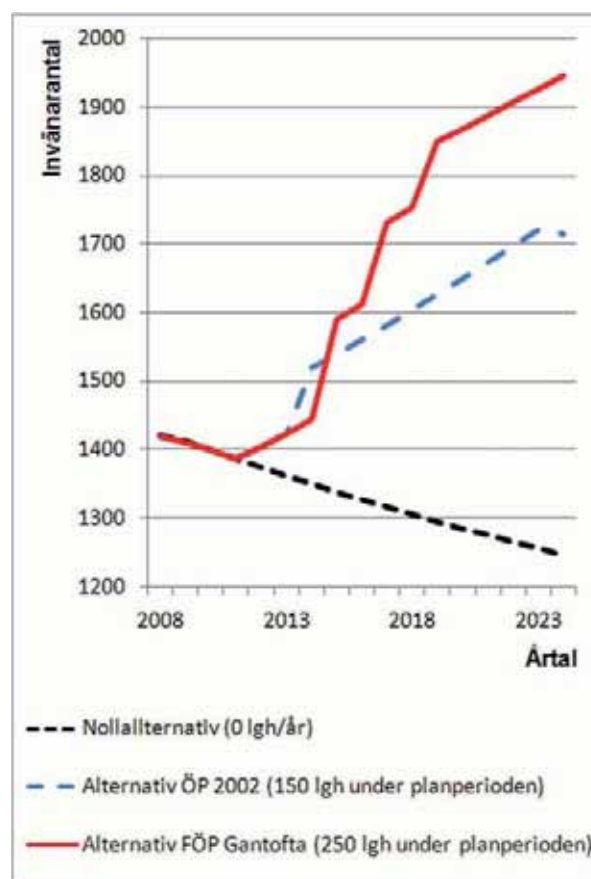
Bild: Utbyggnad av bostäder

Del-omr	Yta ha	Lgh/ha	Antal lgh	Typ av lägenheter, övr anm
1	8,5	10	85	Villor, radhus, lägenh
2	3,7	12	44	Villor, radhus, lägenh
3	0,8	10	8	Villor
4	0,6	8	5	Villor
5	1,4	12	17	Villor, radhus, lägenh
6	1,4	10	14	Villor, radhus 1-vån
7	0,9	8	7	Villor 1-vån
8	-	-	5	Villor
9a	-	-	50	Lägenheter 1 & 4 vån
9b	-	-	5	Villor, radhus
9c	-	-	10	Slutninghus förtätning
Totalt			250	

Tabell: Antal lägenheter, nybyggd

Samtliga utbyggnadsområden för bostäder är belägna inom ett avstånd mindre än 1 km från pågatågsstationen. Ur lägesynpunkt bedöms utbyggnadsområdena som likvärdiga. Faktorer i övrigt som påverkar utbyggnadsordningen är tillgänglig mark, behov av investeringar i infrastruktur och efterfrågan på olika typer av bostäder.

Eftersom förutsättningarna för utbyggnad av bostäder är osäkra blir det svårt att utföra en tillförlitlig befolkningsprognos. I nedanstående diagram jämförs tre olika utbyggnadsstrategier med avseende på vilken påverkan de får på befolkningsutvecklingen i Gantofta.



Befolkningsprognos för aktuell bostadsutbyggnad. Källa: Kommunstyrelsens förvaltning

Nollalternativet innebär att någon planering för nybyggnad av bostäder inte sker. Endast avstyckningar som initieras av enskilda markägare förekommer. Enligt prognosen kommer invå-

narantalet efter planperiodens slut att minska med 174 personer jämfört med år 2008.

En utbyggnad enligt ÖP 2002 innebär 10 villor per år mellan 2012-2023 och 30 lägenheter i flerbostadshus under år 2014. Sammanlagt byggs 150 lägenheter under perioden. Invånarantalet ökar efter år 2012 och beräknas efter planperiodens slut uppgå till 1714 personer.

En utbyggnad enligt planförslaget innebär en utbyggnad med 10 villor per år under 2012-2024. Under år 2015 uppförs 50 lägenheter i flerbostadshus och under åren 2017 och 2019 uppförs 40 respektive 30 lägenheter som marklägenheter, radhus och villor. Sammanlagt byggs 250 lägenheter under perioden. Invånarantalet ökar efter år 2012 och beräknas efter planperiodens slut uppgå till 1950 personer.

I nedanstående tabell redovisas en befolkningsprognos för utbyggnad enligt planförslaget uppdelad på åldersgrupper.

År	2008	2013	2018	2024
0-6 år	135	103	152	189
7-15 år	175	199	236	240
16-19 år	114	74	95	103
20-44 år	392	397	501	620
45-64 år	384	405	491	510
65-w år	220	246	277	282
Inv totalt	1420	1424	1752	1944

Tabell: Befolkningsprognos för utbyggnad enligt planförslaget. Källa: Kommunstyrelsens förvaltning

Prognosen för totala antalet invånare anger en tydlig ökning mellan åren 2013-2018 och därefter en något mindre ökning. Antalet barn i förskola och grundskola (0-15 år) ökar under planperioden med 119 personer med störst ökning under mitten av perioden.

Inledning

Gantofta är en väl fungerande ort med egen identitet. Uppbyggnaden är typisk för ett stationssamhälle från tidigt 1900-tal. Möjlighet till nyinflyttning saknas dock. Under de senaste 15 åren har ingen bostadsutbyggnad skett. Det råder brist på nya lägenheter, tomtkön är lång och planberedskap saknas. Detta har under hand lett till att befolkningsunderlaget stagnerat och att servicen försämrats. Även äldre som söker mindre bostad och ungdomar som vill flytta hemifrån har fått försämrade villkor.

Under 2003-2004 upprättade stadsbyggnadskontoret en ortsanalys för Gantofta. Den beskriver orten som resultat av en historisk process där såväl övergripande samhällsutveckling som lokala initiativ och drivkrafter medverkat. Starka och svaga sidor sammanfattas och exempel ges på hur ortens kvaliteter kan förbättras och utvecklas. En redogörelse för innehållet i ortsanalysen finns på sidan 8 i planbeskrivningen.

I början av år 2006 startade arbetet med fördjupning av översiktsplanen för Gantofta samhälle. Planen anger nya bostäder med varierande boendeformer och seniorbostäder. Skyddet för Rååns dalgång med omgivande landskap tydliggörs genom särskild beteckning på markanvändningskartan. Samråd med länsstyrelsen om avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen ägde rum juni-augusti 2007. I sitt yttrande anger länsstyrelsen att avgränsningen accepteras med mindre justeringar och tillägg (bil 2).

Avsnittet ”Konsekvenser” är indelat i tre delar. Inledningsavsnittet redovisar bakgrund, sammanfattning och upplägg. Under avsnittet MKB redovisas syftet med miljökonsekvensbeskrivningen och jämförelsealternativen (planförslaget, alternativ ÖP 2002 och ett nollalternativ). Främst behandlas avsnitt som innebär risk för betydande miljöpåverkan. För varje jämförelsealternativ redovisas eventuell betydande miljöpåverkan, konsekvenser och åtgärder som måste vidtas. Här redovisas även en samman-

vägning av miljöfaktorer, kumulativa miljöeffekter samt uppföljning och kontroll. Under ”Övriga konsekvenser” redovisas ekonomiska och sociala konsekvenser, genus och jämställdhetsperspektiv och barnperspektiv.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Syfte

Syftet med att upprätta miljökonsekvensbeskrivning för en fördjupning av översiktsplanen är att tidigt integrera miljöaspekter i planeringen och främja en hållbar utveckling. Miljökonsekvensbeskrivningar för planer och program infördes i lagstiftningen år 2004. Plan- och bygglagen och Miljöbalken reglerar när och hur en MKB skall utföras (Pbl 4:2a, MB 6:11-13).

Miljökonsekvenser och inverkan på miljön för rubricerade fördjupning av översiktsplanen beskrivs översiktligt. Syftet är att visa var ”problem” kan komma att uppstå och vad som kräver en fördjupad analys i kommande detaljplaner.

Avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen

Helsingborgs stad har efter samråd med länsstyrelsen avgränsat miljökonsekvensbeskrivningen till att omfatta och jämföra två förslag till utbyggnad, ett som benämns planförslag, ett som benämns alternativ ÖP 2002 samt ett nollalternativ som i princip innebär att den befintliga markanvändningen fortgår. Konsekvenserna beskrivs översiktligt för de aspekter där risk finns för att de kan innebära betydande miljöpåverkan. Dessa är:

- Påverkan på Natura 2000-områden
- Påverkan på Naturreservat
- Påverkan på Riksintrasse för naturvård
- Påverkan på Ekologiskt särskilt känsliga områden
- Påverkan på Riksintrasse för kulturmiljö
- Påverkan på Landskapsbilden

- Påverkan på Råån och på Örby vattentäkt, dagvatten
- Hälsa och säkerhet, särskilt buller från biltrafik och från järnvägen

I miljökonsekvensbeskrivningen behandlas också kortfattat de aspekter som inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan och den inverkan på miljön som dessa aspekter kan ha:

- Hälsa och säkerhet: Risker, övrigt
- Miljö kvalitetsnormer, luftföroreningar

Den positiva inverkan på miljön som de olika förslagen medför beskrivs och belyses översiktligt.

De eventuella konsekvenser för miljön längs Rååns dalgång som kan uppstå i samband med att en gång- och cykelväg anläggs längs Bårslövsvägen behandlas i särskild ordning. Vägverket har upprättat en förstudie för delsträckan Gantofta – Bårslöv. De upprättar sedan en vägutredning där alternativa sträckningar och konsekvenser redovisas.

Jämförelsealternativen

Planförslaget

Alternativ ”planförslaget” omfattar bostadsutbyggnad i Gantofta mot söder och mot norr samt förtätning och uppförande av seniorbostäder i centrala lägen i enlighet med denna fördjupning av översiktsplanen. Totalt kan 250 lägenheter uppföras. En redogörelse för planförslaget finns i planbeskrivningen och på markanvändningskartan. Fördelning av antalet lägenheter inom respektive delområde redovisas på sidan 40 i planbeskrivningen samt på nedanstående kartbild.

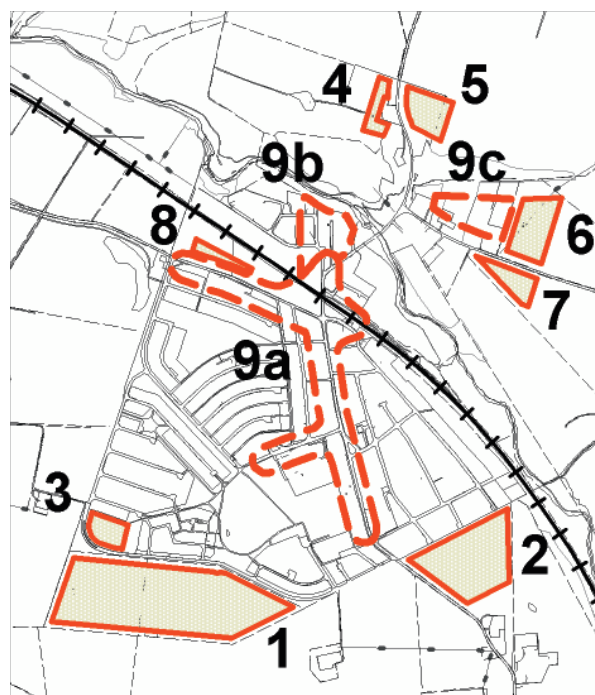


Bild: Utbyggad av bostäder

ÖP 2002

En redogörelse för utbyggnad i Gantofta enligt ÖP 2002 finns på sidan 7 i planbeskrivningen. Alternativ ”ÖP 2002” anger utredningsområden för bostadsutbyggnad i Gantofta mot söder och mot väster samt uppförande av seniorbostäder i centrala lägen. Totalt kan 150 lägenheter uppföras. Innan detaljplanläggning måste angiven utbyggnad i Gantofta prövas i en fördjupning av översiktsplanen för området.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att ingen utbyggnad sker i Gantofta förutom någon enstaka nybyggnad med utgångspunkt från gällande detaljplan och från befintliga förhållanden. Någon sanering och förnyelse av industriområdet genomförs inte och uppförandet av seniorbostäder skjuts på framtiden.

Planer

Planer	Risk för betydande miljöpåverkan			Anmärkning
	Nollalt	ÖP2002	Planförslaget	
Riksintresse kommunikation	Ja	Nej	Nej	Utbyggnad enligt Planförslaget och ÖP 2002 påverkar järnvägs-kommunikationerna positivt genom ökat resandeunderlag vilket i sig ger en positiv påverkan på miljön. Nollalternativet motverkar en fortsatt positiv utveckling av spårbunden kollektivtrafik.
Riksintresse, vattenförsörjning	Nej	Ja	Nej	

Kommentarer

Det tertiära skyddsområdet och skyddsområde för berggrundvattentäkt innebär restriktioner för etablering av industri, bensinstation, hantering av spillvatten och förbud mot att anlägga bergvärme. Inom det tertiära skyddsområdet kan bostäder normalt uppföras. Inom skydds-

område för berggrundvattentäkt kan bostäder uppföras med undantag för de särskilda brunnsområden som finns inom detta skyddsområde. För brunnsområden finns särskilda skyddsbestämmelser.

Samhällsfunktioner

Samhällsfunktioner	Risk för betydande miljöpåverkan			Anmärkning
	Nollalt	ÖP2002	Planförslaget	
Avfallshantering	Nej	Nej	Nej	Ingen påverkan.
Energiförsörjning	Nej	Nej	Nej	Uppvärmning av ny bebyggelse söder om Råån kan ske genom naturgas. Mot norr krävs enskild uppvärmning.
Övrig kommunal-teknisk försörjning	Nej	Nej	Nej	En VA-utredning har upprättats. Den anger behovet av pumpstationer, utbyggnader av ledningsnät och fördröjning av dagvatten samt behovet av en samordning mellan nybyggnadsprojekten.
Kollektivtrafik	Ja	Nej	Nej	Befintlig pågatågstrafik och kompletterande busstrafik klarar angiven befolkningsökning. Ett ökat resandeunderlag medverkar till förbättrad turtäthet vilket ger en positiv påverkan på miljön.
Järnväg	Nej	Nej	Nej	Någon utbyggnad av pågatågsstationen krävs inte.
Vägnät	Nej	Nej	Nej	Befintliga tillfartsvägar klarar angiven bostadsutbyggnad.

Kommentarer

En avfallsplan för Helsingborgs stad har upprättats i samarbete mellan miljökontoret, NSR och renhållningsverket. Utredningen antogs av kommunfullmäktige den 29 mars 2006 och omfattar tidsperioden 2006-2010.

Antalet lägenheter i Gantofta ökar med upp till 50 %. Ett ökat befolkningsunderlag möjliggör en förbättring av den spårbundna kollektivtrafiken.

Naturvård och friluftsliv

Naturvård och friluftsliv	Risk för betydande miljöpåverkan				Anmärkning
	Nollalt	ÖP2002	Planförslaget		
Riksintresse för naturvård	Nej	Ja	Ja	Nej	Utbyggnadsområde 2, 4, 5, 6, 7 och en mindre del av område 1 i planförslaget berör riksintresset. ÖP 2002 anger att via en fördjupning av översiktsplanen för Gantofta skall natur- och kulturmiljöfrågor avvägas mot exploateringsintressena. Nollalternativet ger begränsad påverkan på riksintresset.
Natura 2000-område	Nej	Nej	Nej		Utbyggnadsområde 7 i planförslaget gränsar till Natura 2000-området som här består av åkermark. Någon vegetation berörs inte varför syftet med Natura 2000 inte påverkas. Förslag ÖP 2002 och nollalternativet påverkar inte Natura 2000-området.
Naturreseptat	Nej	Nej	Nej		Planförslaget anger utvidgning av naturreseptat längs Råån mot Vallåkra. Angivna utbyggnader påverkar inte befintliga eller nybildning av naturreseptat. Föreslagen avgränsning och förnyelse av befintligt industriområde påverkar reseptatet positivt. ÖP 2002 och nollalternativet berör inte naturreseptaten.
Strandskyddsområde	Nej	Nej	Nej		I planförslaget redovisad avgränsning och förnyelse av befintligt industriområde påverkar strandskyddet positivt. Förslag ÖP 2002 och nollalternativet berör inte strandskyddet.
Rödlistade och hotade arter	Nej	Nej	Nej		Ingen påverkan.
Ekologiskt särskilt känsligt område	Nej	Nej	Nej		Utbyggnadsområde 6, 7, 9b och 9c i planförslaget berör skyddsområdet medan utbyggnadsområde 4 endast gränsar till skyddsområdet och har tidigare varit handelsträdgård. Område 6 och 7 är idag åkermark. ÖP 2002 och nollalternativet berör inte angivet skyddsområde.
Övergripande grönstråk där ekologiska och rekreativa värden skall prioriteras	Nej	Ja	Ja	Nej	Utbyggnadsområde 2, 4, 5, 6, 7 och 9c i planförslaget påverkar det övergripande grönstråket. Område 4 och 5 har tidigare varit handelsträdgård. Område 2, 6 och 7 är idag åkermark. I planförslaget tydliggörs skyddet för Rååns dalgång och angränsande landskap genom särskild beteckning på markanvändningskartan. Utbyggnad mot sydost inom ÖP 2002 berör skyddsområdet. Nollalternativet berör inte skyddsområdet.
Ridning	Nej	Nej	Nej		Ingen påverkan på ridvägar.
Promenadstråk	Nej	Nej	Nej		Planförslaget anger att ytterligare naturstigar anläggs längs Råån.
Naturområden	Nej	Nej	Nej		Planförslaget ger ökad tillgänglighet till naturområden längs Råån och Rydebäcken genom anläggande av naturstigar och beträdor.

Kommentarer

Risk för betydande miljöpåverkan finns beträffande riksintresse för naturvård och beträffande övergripande grönstråk där ekologiska och rekreativa värden skall prioriteras.

Rååns dalgång och delar av kringliggande landskap omfattas av riksintresse för naturvård. Hänsyn skall tas till naturvärden och den biolo-

giska mångfalden. Ett förstärkt skydd av Rååns dalgång föreslås genom utökad reservatsbildning mot Vallåkra. Någon omfattande bebyggelseexploatering får inte ske inom området. Inte heller får åtgärder vidtas som kan medföra påtaglig skada på riksintresset.

Berörda avsnitt av Rååns dalgång ingår i Natura 2000 – områden enligt Art och habitatdirekti-

vet. Dessa skall enligt ett EU-direktiv ges sådant skydd att områdets värden inte skadas av åtgärder eller verksamheter inom eller i anslutning till de utpekade områdena. Om det finns risk för att en verksamhet på ett betydande sätt kan påverka ett Natura 2000-område krävs tillstånd för verksamhetens bedrivande enligt miljöbalken 7 kap 28 §.

För varje Natura 2000 – område har upprättats en särskild bevarandeplan. Här anges att Råån löper längs en välmarkerad dalgång med branta sidor och med flera biflöden. Jordlagren är rika på kalk och lera vilket ger förutsättningar för en rik flora i området. Ån har ett intressant och artrikt fiskbestånd med grönlång och laxöring. Idag dominerar alluviala skogar längs strandkanterna som tidvis har använts för skottskogbruk. Dalgången fyller en viktig funktion för fåglar och däggdjur i en för övrigt intensivt brukat odlingslandskap. Skyddet innebär att inom respektive område inte får vidtas åtgärder som kan medföra påtaglig skada på riksintresset. Den översiktliga planeringen måste anpassas till Rååns dalgång med en begränsning av vägförbindelser mellan norr och söder. Ny bebyggelse kommer dock att innebära viss påverkan på dalgången och kringliggande landskap.

Rååns dalgång och del av landskapet norr om dalgången utgör ett ekologiskt särskilt känsligt område enligt MB 3:3. Området skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Området skall prioriteras i det fortsatta planarbetet.

Rååns dalgång och delar av kringliggande landskap omfattas av ett övergripande grönstråk där ekologiska och rekreativa värden skall prioriteras. Berört område utgör ett av tre huvudgrönstråk som löper mellan staden och det omgivande landskapet. Området är värdefullt för att förbättra sambandet mellan stad och land och för att bevara de ekologiska processerna.

Planförslaget/konsekvenser

Planförslagens utbyggnadsområden är belägna ovanför Rååns dalgång förutom delområdena 7

och 8 som ligger i sluttning längs samhällets infartsvägar. Både område 8, 9a och 9b är sedan lång tid tillbaka detaljplanlagda för bebyggelse. De omfattas dock av riksintresse för naturvård men innebär ingen egentlig påverkan. Även östra spetsen av utbyggnadsområde 1 i planförslaget omfattas av riksintresse för naturvård. I samband med att detaljplan upprättas för området får prövas om bebyggelse kan uppföras inom berörd mark. Utbyggnadsområde 3 berör inte riksintresse för naturvård.

Den nybyggnad av bostäder som anges i planförslaget innebär en mindre utvidgning av samhället Gantofta. Planförslaget anger samtidigt att Rååns dalgång och det öppna landskapet och jordbruksmarken kring Gantofta skall hållas fria från exploatering. Detta tydliggörs genom särskild beteckning på markanvändningskartan.

Den i planförslaget angivna avgränsningen och förnyelsen av befintligt industriområde längs Råån påverkar naturreservatet och strandskyddet positivt.

Eventuella konsekvenser som kan uppstå vid anläggning av en gång- och cykelväg längs Bårslösvägen i Rååns dalgång kommer att behandlas i en vägutredning i vägverkets regi.

Utbyggnadsområde 2 berör riksintresse för naturvård och övergripande grönstråk där ekologiska och rekreativa värden skall prioriteras. Området är i gällande översiktsplan (ÖP 2002) angiven som utredningsområde för bostäder som bör prövas i en fördjupning av översiktsplanen. Området gränsar till befintlig villabebyggelse och utnyttjas idag som åker- och betesmark. Planen innebär att bebyggelsegränsen flyttas söderut med en utbyggnad av området för villor, radhus och lägenheter. Gränsen mot sydost utformas som skyddszon.

Utbyggnadsområde 4 och 5 berör riksintresse för naturvård och övergripande grönstråk där ekologiska och rekreativa värden skall prioriteras. Del av område 4 berör också ekologiskt

särskilt känsligt område. Båda områdena har under nästan hela 1900-talet utgjort del av en större handelsträdgård som sedan en tid är nedlagd. Någon egentlig påverkan på naturelement sker inte. Planen anger villor, radhus och lägenheter för de båda områdena. Befintliga trädridåer mot norr förstärks för att inte bebyggelsen skall dominera det öppna landskapet. Föreslagna bostäder har stor betydelse som brohuvud vid en utbyggnad av Gantofta norr om Råån.

Utbyggnadsområde 6, 7 och 9c berör riksintresse för naturvård, ekologiskt särskilt känsligt område och övergripande grönstråk där ekologiska och rekreativa värden skall prioriteras. Område 7 gränsar också till ett Natura 2000 – område. Delområdena 6 och 7 samt den angränsande delen av Natura 2000 – området är idag åkermark. Någon påverkan på värdefull vegetation sker således inte. En utbyggnad inom dessa delområden innebär att bebyggelsegränsen flyttas österut längs Fjärestadsbacken. Bebyggelsen utgörs av gruppbyggda enbostadshus och radhus utan vindsinredning anpassade till det utsatta läget i landskapet. I visionsskiss Fjärestadsbacken redovisas lämpliga hustyper och en vegetationsgräns mot öster för att begränsa påverkan på riksintresset och övriga skydd för området. Båda nybyggnadsområdena bör ha en stram avgränsning mot öster med låga träd och med häck mot gata för att ytterligare underlätta en anpassning till landskap och horisontlinje. Särskilda studier kring bebyggelsens anpassning till landskapet bör utföras i detaljplaneskedet. Inom förtätningsområde 9c kan ett mindre antal sluttningshus uppföras anpassade till dalgångens topografi och terräng och till befintlig vegetation.

Vid exploatering inom delområde 7 bör avskärande dräneringar för exploateringsytor och jordbruksmark utföras i gräns mot söder. Dagvatten kan transporteras längs Fjärestadsbacken till ledningssystem söder om Råån. Alternativt kan fördröjning av dagvatten ske längs södra gränsen av delområde 7 eller på en yta inom

norra delen av Natura 2000 – området. I sistnämnda fallet kan samordning ske med behovet för befintligt industriområde.

ÖP 2002/konsekvenser

Samtliga utbyggnadsområden enligt ÖP 2002 är belägna ovanför dalgången. Utbyggnadsområde mot sydost har samma omfattning som i planförslaget. Det berör riksintresse för naturvård och övergripande grönstråk där ekologiska och rekreativa värden skall prioriteras. Bebyggelsegränsen flyttas söderut och 30 bostäder uppförs inom området. I planen anges att Rååns dalgång har flera starka skydd som begränsar möjligheterna till utbyggnad. Samtidigt anges att det är en överordnad målsättning för ett hållbart samhälle att utbyggnader lokaliseras till stationsnära lägen. En avvägning mellan de olika intressena avses ske genom att upprätta en fördjupning av översiktsplanen för området.

Nollalternativet/konsekvenser

Nollalternativet innebär ingen förändring jämfört med dagens situation. Befintliga naturområden och tillgängligheten till dessa bibehålles enligt dagens nivå. Utbyggnad eller andra förändringar inom Gantofta kommer inte tillstånd. Någon sanering sker inte inom industriområdet.

Kulturmiljö och landskapsbildsskydd

Kulturmiljö och landskapsbildsskydd	Risk för betydande miljöpåverkan			Anmärkning	
	Nollalt	ÖP2002	Planförslaget		
Riksintresse, kustzon	Nej	Nej	Nej	Utbyggnadsområde 1 i planförslaget och utbyggnad sydväst i ÖP 2002 tangerar riksintresset. Dock ligger väg E6, Västkustbanan och Landskronavägen mellan kusten och Gantofta.	
Riksintresse för kulturmiljö	Nej	Ja	Ja 2, 6, 7, 9c	Nej 4, 5, 9b	Utbyggnadsområde 2, 4, 5, 6, 7, 9b och 9c i planförslaget berör riksintresse för kulturmiljö. ÖP 2002 anger att via fördjupning av översiktsplanen för Gantofta skall natur- och kulturmiljöfrågor avvägas mot behovet av en utbyggnad. Nollalternativet ger begränsad påverkan på riksintresset.
Landskapsbildsskydd enl 19 § NVL	Nej	Ja	Ja 2, 6, 7, 9c	Nej 4, 5	Utbyggnadsområde 2, 4, 5, 6, 7 och 9c påverkas. Gantofta får en förändrad tätortsrand mot omgivande landskap och mot berörda genomfartsvägar.
Skydd genom planbeteckning		Nej	Nej		Skydd och regleringar för Rååns dalgång med omgivande landskap tydliggörs genom särskild beteckning på plankartan.
Fornminnen	Nej	Nej	Nej		Område 6 och 7 i planförslaget gränsar i öster till en stenåldersboplatz, område 4 till en dös och inom område 2 finns ett antal fyndplatser markerade.
Kulturminnesvårdsprogram	Nej	Nej	Nej		Rååns dalgång och del av Gantofta berörs av kulturminnesvårdsprogram för Helsingborg och det regionala kulturminnesvårdsprogrammet.

Kommentarer

Risk för betydande miljöpåverkan finns beträffande riksintresse för kulturmiljö och landskapsbildsskydd enligt 19 § Naturvårdslagen. Angivna skydd omfattar Rååns dalgång samt delar av kringliggande landskap.

För kulturmiljön är det viktigt att helheten och sammanhangen uppmärksammas så att viktiga karaktärsdrag kan bevaras. Åtgärder får inte vidtas som kan medföra skada på riksintresset.

Längs Rååns dalgång finns ett omväxlande betes- och skogslandskap som är landskapsbildsmässigt värdefullt. Skyddet för landskapsbilden enligt 19 § NVL innebär förbud mot att utan länsstyrelsens tillstånd uppföra ny byggnad, anordna upplag, utföra schaktning och fyllning, framdraga luftledning, kalavverka lövskog, avverka träd i alléer samt utföra skogsodling.

Av kulturminnesvårdsprogram för Helsingborg och även det regionala kulturminnesvårdsprogrammet framgår att området kring Gantofta är rik på fornlämningar med boplatser från äldre

tider och flera fyndplatser. Påträffas fornminnen i samband med exploatering skall arbetet avbrytas och arkeologisk expertis tillkallas. Krav ställs på att arkeologiska undersökningar utförs i samband med detaljplanering inom området.

Planförslaget/konsekvenser

Planförslagens utbyggnadsområden är belägna ovanför Rååns dalgång förutom delområde 7 och 8 som ligger i sluttning längs samhällets infartsvägar.

Utbyggnadsområde 1 och 3 berör inte riksintresse för kulturmiljö eller skydd för landskapsbilden. Område 1 tangerar gränsen till riksintresse för kustzonen. Men med hänsyn till att väg E6, Västkustbanan och Landskronavägen ligger mellan Gantofta och Öresund så bör inte en utbyggnad inom området innebära betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser som kan uppstå vid anläggning av en gång- och cykelväg längs Bårslövsvägen i Rååns dalgång kommer att behandlas i en vägutredning som upprättas i vägverkets regi.

Genom särskild beteckning på markanvändningskartan tydliggörs de skydd och regleringar som finns för Rååns dalgång med omgivande landskap.

Utbyggnadsområde 2 i planförslaget berör riksintresse för kulturmiljö och landskapsbildsskydd enligt 19 § NVL. Planförslaget medger att inom området kan uppföras villor, radhus och marklägenheter. Bebyggelsegränsen för Gantofta flyttas åt sydost med utformning som skyddszon mot lantbrukets verksamheter. Marken närmast Rååns dalgång berörs inte av exploatering. Strax intill utbyggnadsområdet svänger Norra Kvistoftavägen. En skogsdunge och befintliga lantbruksbyggnader utgör avskärmning mot det öppna jordbrukslandskapet åt söder. Genom restriktioner i detaljplan kan betydande miljöpåverkan förhindras.

Utbyggnadsområde 4 och 5 berör riksintresse för kulturmiljö och landskapsbildsskyddet. Båda områdena har under nästan hela 1900-talet utgjort del av en större handelsträdgård som sedan en tid är nedlagd. Någon påverkan på kulturmiljön eller landskapsbildsskyddet sker inte. Planförslaget anger villor, radhus och marklägenheter för området. Befintliga trädridåer mot norr förstärks för att inte bebyggelsen skall dominera det öppna landskapet. Föreslagna bostäder har stor betydelse som brohuvud vid en utbyggnad av Gantofta norr om Råån.

Utbyggnadsområde 6, 7 och 9c berör riksintresse för kulturmiljö och landskapsbildsskyddet. Delområdena 6 och 7 samt angränsande mark mot Råån i sydväst utgör idag åkermark. En utbyggnad inom delområde 6 och 7 innebär att bebyggelsegränsen flyttas österut längs Fjärestadsbacken. Bebyggelsen utgörs av envånings gruppshus anpassade till det utsatta läget i landskapet. I visionsskiss Fjärestadsbacken redovisas lämpliga hustyper och vegetationsgräns mot öster för att begränsa påverkan på landskapsbildsskyddet. Utbyggnadsområdena gränsar i öster till ett fornminne i form av stenåldersboplats. Vid detaljpanelläggning för områdena kan krav på arkeologiska undersökning-

ar komma att ställas. För båda områdena ställs skyddsintressena mot behovet av att Gantofta får en rimlig möjlighet att utvecklas norr om Råån. Det är också en överordnad målsättning i ett hållbart samhälle att utbyggnader lokaliseras till stationsnära lägen. Inom utbyggnadsområde 9c kan ett antal sluttningshus uppföras anpassade till dalgångens topografi och terräng och till befintlig vegetation.

Utbyggnadsområde 8, 9a och 9b gränsar till riksintresse för kulturmiljö. Områdena är sedan lång tid tillbaka detaljpanelagda för bebyggelse och innebär ingen egentlig påverkan på riksintresset.

ÖP 2002/konsekvenser

Samtliga utbyggnadsområden enligt ÖP 2002 är belägna ovanför dalgången. Sydvästra utbyggnadsområdet tangerar gränsen till riksintresse för kustzonen. Men med hänsyn till att väg E6, Väst kustbanan och Landskronavägen ligger mellan Gantofta och Öresund så bör inte en utbyggnad inom området innebära betydande miljöpåverkan.

Utbyggnadsområde mot sydost har samma omfattning som i planförslaget. Det berör riksintresse för kulturmiljö och landskapsbildsskydd enligt 19 § NVL. Bebyggelsegränsen flyttas söderut och 30 bostäder uppförs inom området. I planen anges att Rååns dalgång har flera starka skydd som begränsar möjligheterna till utbyggnad. Samtidigt är det en överordnad målsättning i ett hållbart samhälle att utbyggnader lokaliseras till stationsnära lägen.

Nollalternativet/konsekvenser

Nollalternativet innebär ingen förändring jämfört med dagens situation. Utbyggnader eller större förändringar genomförs inte. Riksintresse för kulturmiljö och landskapsbildsskyddet påverkas inte. Men skapas inga utbyggnadsmöjligheter i Gantofta kommer krav på att uppföra bostäder i området kring Gantofta och Rååns dalgång att öka. En sådan utveckling kommer att innebära en markant påverkan på kulturmiljön och på landskapsbildsskyddet.

Mark och vatten

Mark och vatten	Risk för betydande miljöpåverkan			Anmärkning
	Nollalt	ÖP2002	Planförslaget	
<i>Grundvatten</i>	<i>Nej</i>	<i>Nej</i>	<i>Nej</i>	<i>Planförslaget medför inte någon väsentlig påverkan. Exploateringsytorna minskar tillförseln av grundvatten i marken.</i>
<i>Ytvatten</i>	<i>Nej</i>	<i>Nej</i>	<i>Nej</i>	<i>Planförslaget medför inte någon väsentlig påverkan. Exploaterade ytor begränsar infiltrationen i marken.</i>
<i>Dagvatten</i>	<i>Nej</i>	<i>Nej</i>	<i>Nej</i>	<i>Dagvatten från exploatering i planförslaget förs till Råån efter erforderlig rening, fördröjning och bräddning. En dagvattenpolicy för Helsingborgs stad och VA-utredning för Gantofta har upprättats. Dessa utredningar ger underlag för dagvattenlösningar inom respektive utbyggnadsområde.</i>
<i>Skyddsområden för vattentäkter</i>	<i>Nej</i>	<i>Ja</i>	<i>Nej</i>	
<i>Våtmarker</i>	<i>Nej</i>	<i>Nej</i>	<i>Nej</i>	<i>I planförslaget anges att våtmarker och småvatten bibehålls och utökas där så är möjligt.</i>

Kommentarer

Planförslaget medför inte risk för betydande miljöpåverkan vad gäller mark och vatten.

Dagvatten renas innan utsläpp sker till Råån. I visionsskiss industri/station anges avgränsning av befintligt industriområde intill Råån. Ett genomförande av denna åtgärd begränsar föroreningar i dagvattnet ytterligare.

Utredning om vattenskyddsområdenas avgränsning och formulering av skyddsbestämmelser pågår.

Hälsa och säkerhet

Hälsa och säkerhet	Risk för betydande miljöpåverkan			Anmärkning
	Nollalt	ÖP2002	Planförslaget	
Miljö kvalitetsnormer	Nej	Nej	Nej	Inget av planalternativen bör innebära någon risk för att miljöbalkens miljö kvalitetsnormer överskrids.
Buller	Nej	Nej	Nej	Utbyggnadsområde 8 och 9a i planförslaget är belägna nära järnvägen. Buller reducerande åtgärder kan komma att krävas. Planerad utbyggnad har inte sådana lägen att de störs av trafikbuller från väg E6.
Föroreningar i mark	Nej	Nej	Nej	Sanering utförs inom industriområdet intill Råån. Nedlagda grustäkter inom planområdet berör inte föreslagen utbyggnad förutom intill järnvägen i nordväst där tåkten kan beröra utbyggnadsområde 8. Miljöteknisk utredning krävs inom utbyggnadsområde 4 och 5 i planförslaget.
Föroreningar i vatten	Nej	Nej	Nej	Dagvatten från exploateringsytor i planförslaget renas före utsläpp i Råån.
Strålning	Nej	Nej	Nej	Gantofta bedöms vara ett lågriskområde för markradon. Dock bör krav ställas markradonundersökningar vid detaljplanläggning. Inget av planalternativen innebär hälsorisker på grund av luftburna kraftledningarna.
Djurhållning, lukt	Nej	Nej	Nej	Djurhållning finns inom delar av planområdet. Detta kan påverka de i planförslaget angivna utbyggnadsområdena 1, 2, 4, 5, 6 och 7. Se särskilt avsnitt om djurhållning.
Ljus	Nej	Nej	Nej	Ingen påverkan.
Vibrationer	Nej	Nej	Nej	Ingen påverkan.
Trafiksäkerhet	Nej	Nej	Nej	Ett genomförande av planförslaget medför ökad trafik. Etablering av tätortsportar vid tillfartsvägar och cirkulationsplats centralt i Gantofta sänker hastigheten på genomfartstrafiken. Tillfartsvägen till skolan trafiksaneras.
Farligt gods	Nej	Nej	Nej	Ingen påverkan från väg E6. Vid farligt gods på järnväg kan skyddsåtgärder behöva utföras vid utbyggnadsområde 8 och 9a. Se särskilt avsnitt om farligt gods.
Brandbekämpning	Nej	Nej	Nej	Brandstation finns vid Bårslöv. Insattid 10 min.
Ras, skred och erosion	Nej	Nej	Nej	En dagvattenpolicy har under 2007 upprättats för Helsingborgs stad. Dagvatten från planförslagens utbyggnadsområden fördröjs innan anslutning sker till Råån.
Översvämningsrisker längs Råån	Nej	Nej	Nej	SMHI har utfört översvämningskartering längs Råån. Enligt VA-verket borde inte utbyggnader enligt planförslaget bli påverkade av angivna översvämningsnivåer. Fördröjning av dagvatten krävs.

Kommentarer

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett styrmedel i det svenska miljöarbetet som regleras i 5 kap miljöbalken. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet omfattande kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, bensén, bens(a)py-

rén, kolmonoxid, bly, ozon, arsenik, kadmium, nickel och inandningsbara partiklar. Även fisk- och musselvatten och buller omfattas av miljö kvalitetsnormer.

Helsingborgs miljökontor mäter luftföroreningar vid olika platser och redovisar dessa i årsrapporter. Närmaste mätplats finns vid Kemira, 5

km från planområdet. Enligt gällande översiktsplan för Helsingborg och senaste mätvärden finns ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormernas värden i området kring Gantofta vare sig för planförslaget, ÖP 2002 eller för nollalternativet.

Råån ingår inte i naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som skall skyddas enligt förordningen om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten. Miljökvalitetsnormer för buller innebär att kommuner med fler än 100 000 invånare skall kartlägga bullernivåerna senast 2012, och utifrån kartläggningen utarbeta åtgärdsprogram.

Vägtrafikbuller

Riksdagen har antagit riktvärden för trafikbuller från vägar, spårbunden trafik och flygtrafik. I nedanstående tabell redovisas de riktvärden för vägtrafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nyanläggning eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur. I tabellen redovisas även riktvärden för vägtrafikbuller intill rekreationsytor och intill arbetslokaler angivna i ”Buller från vägtrafik – allmänna råd” utgiven av Naturvårdsverket 1991.

Ekvivalent ljudnivå inomhus – bostad	30 dB(A)
Maximal ljudnivå inomhus – bostad	45 dB(A)
Ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad - bostad	55 dB(A)
Ekviv ljudnivå utomhus - frifältsvärde bef miljöö	65 dB(A)
Maximal ljudnivå utomhus vid utepplats – bostad	70 dB(A)
Ekvivalent ljudnivå utomhus – rekreationsytor i tätbebyggelse	55 dB(A)*
Ekvivalent ljudnivå inomhus – arbetslokal	40 dB(A)*
Ekvivalent ljudnivå utomhus – arbetslokal	65 dB(A)*

Tabell: Gällande riktvärden för högsta bullerstörningar från vägtrafik (prop 1996/97:53)

* Riktvärde enligt Naturvårdsverket 1991

I nedanstående tabell och kartbild redovisas trafikmängder och beräknade bullervärden längs väg E6 (A) och längs Norra Kvistoftavägen i

höjd med ICA-butiken (B). Kartan redovisar också gränslinjer längs väg E6 för ekvivalent ljudnivå 55 dB(A) vid trafikmängder idag och år 2023.

Beräkningspunkt	Fordon/årsmedeldygn		Ekvivalent ljudnivå, dB(A), utomhus, frifältsvärde	
	Idag	Prognos år 2023	Idag	Prognos år 2023
A	36 100	50 000	49	53
B	1 800	2 400	52	53

Tabell: Trafikmängder och beräknade bullernivåer

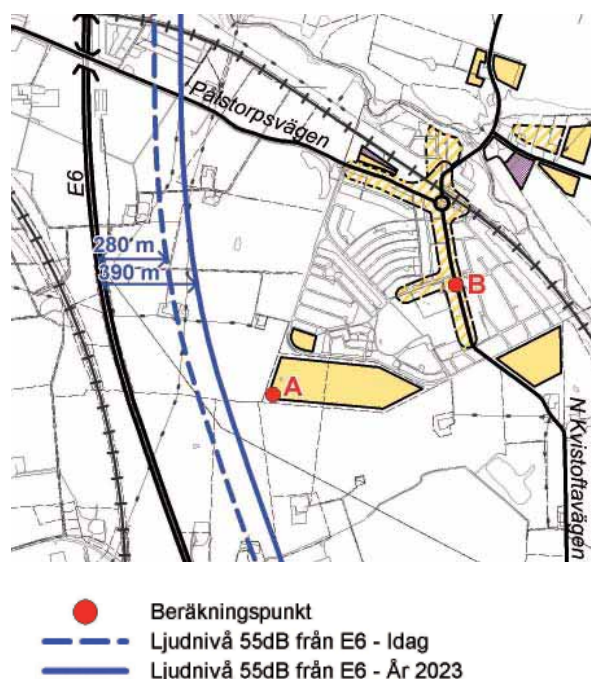


Bild: Beräkningspunkter för vägtrafikbuller

Beräknade bullervärden för väg E6 och för Norra Kvistoftavägen understiger angivna riktvärden. Bullernivåerna från väg E6 varierar med väderlekstyp och vindriktning. Trafikmängderna kan under planperioden öka till 50 000 fordon/ådt vilket bedöms vara kapacitetstaket för trafikleden i befintligt skick. De trafikregleringar som anges i planförslaget för Norra Kvistoftavägen och övriga tillfartsvägar i form av tätortsportar och en cirkulationsplats i centralt läge begränsar genomfartstrafiken och ger ett lugnare trafiktempo. Bullerstörningarna för boende längs berörda vägar kan därmed begränsas.

Tågtrafikbuller

De faktorer som i första hand påverkar uppkomsten av tågbullerstörningar är tågtyp, tågens längd och hastighet samt spårkvalitet. Riksdagen har antagit riktvärden för trafikbuller från vägar, spårbunden trafik och flygtrafik. I nedanstående tabell redovisas de riktvärden för järnvägsbuller som inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nyanläggning eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur.

Ekvivalentljudnivå inomhus – bostad	30 dB(A)
Maximal ljudnivå inomhus – bostad	45 dB(A)
Ekvivalent ljudnivå utomhus vid uteplats – bostad	55 dB(A)
Ekvivalent ljudnivå utomhus i bostadsomr i övrigt	60 dB(A)
Maximal ljudnivå utomhus vid uteplats – bostad	70 dB(A)

Tabell: Gällande riktvärden för högsta bullerstörningar från järnvägen (prop 1996/97:53)

Vid tillämpning av riktvärdena i samband med åtgärder i infrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

Beräkningsförutsättningar utgörs av dagens trafikmängder fördelade på person- och godstrafik. Under planperioden förväntas en mindre utökning av persontrafiken medan godstrafiken endast kommer att förändras marginellt. Persontågen stannar vid Gantofta station medan godstågen kör förbi med begränsad hastighet.

Utbyggnadsområde 8 i planförslaget är belägen 40 m från järnvägen. Med utgångspunkt från gällande detaljplan för området utgörs planerad bebyggelse inom respektive tomt av en kombination av småindustri och bostad. Verksamhetslokalen med ett högt plank placeras närmast järnvägen med bostadshuset i skydd bakom. Beräkningarna redovisar bullernivån vid bostadshusets uteplats mot verksamheten, (punkt A). På kartan redovisas också en gränslinje för ekvivalent ljudnivå 55 dB(A) inom området med dagens markutnyttjande.

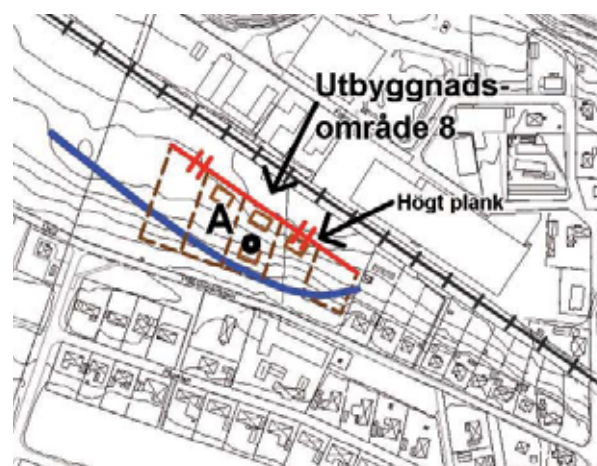


Bild: Beräkning av tågbuller

Förutsatt att området utnyttjas på sätt som anges i gällande detaljplan för området och i rubricerade planförslag så kommer beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer för utbyggnadsområde 8 att underskrida riktvärdena. I genomförandeskedet kommer bullerstörningar och annan negativ påverkan från järnvägen att ytterligare utredas och behovet av skyddsåtgärder, byggnadstekniska åtgärder och avgränsning av bebyggelsen att redovisas.

Om lägenheter i flerbostadshus uppförs inom utbyggnadsområde 9a nära järnvägen skall eventuella störningar från järnvägsbuller särskilt utredas i detaljplaneskedet. Järnvägen förbi Gantofta är belägen i Rååns dalgång. Utbyggnadsområde 2 är beläget 120-200 meter från järnvägen på en platta 16 meter över spårläget. Med anledning härav bedöms inte bullerstörningar från järnvägen uppstå för detta utbyggnadsområde.

Föroreningar i mark

Planförslaget anger att sanering skall utföras inom befintligt industriområde mellan Råån och järnvägen. Utbyggnadsområde 4 och 5 norr om Råån har tidigare utgjort handelsträdgård. Vid detaljplanering bör en miljöteknisk utredning utföras för att klargöra att inte rester av bekämpningsmedel, petroleumföreningar och andra föroreningar finns kvar i området.

Inom nordvästra delen av planområdet finns ett antal nedlagda grustäkter enligt redovisning på sidan 14 i planbeskrivningen. De är belägna inom det primära skyddsområdet för Örby vattentäkt. Någon påverkan på skyddsområdet har inte påvisats. Inventering och riskbedömning för nedlagda deponier från 2007 anger att en förnyad översyn av nedlagda grustäkter/deponier bör utföras för att klargöra att några brister inte återstår.



Utbyggnadsområde 8 är beläget 50 meter öster om den numera skogsbevuxna grustäkten längs järnvägen. Området är beläget nedströms utbyggnadsområde 8. Eventuell påverkan skall utredas i samband med detaljplanering för området. Förhållandena inom angiven grustäkt bedöms inte påverka nollalternativet eller planalternativ ÖP 2002.

Djurhållning, lukt

Kring Gantofta samhälle finns ett antal fastigheter med djurhållning. Olägenheter som kan uppstå vid djurhållning är flugor, lukt från stall och gödselspridning och buller från fläktar. Spridning av allergen från hästar kan framkalla allergiska reaktioner hos känsliga personer. Nedanstående kartbild redovisar de närmast belägna fastigheterna kring Gantofta med djurhållning samt störningszon kring djurstall och skyddsavstånd mellan bostäder och beteshagar.

Planförslaget berörs av djurhållning vid utbyggnadsområde 2 mot sydost och område 1 och 3 mot sydväst. För ÖP 2002 berörs utbyggnadsområdena mot sydost och mot sydväst. Nollalternativet berörs inte. I samband med detaljplanering kommer frågor kring störningar från djurhållning och behovet av skyddszoner att utredas ytterligare.

I samband med bostadsutbyggnad måste spridning av gödsel och bekämpningsmedel på åkermark begränsas. Utsläpp av närsalter och kemikalier nära vattendragen bör också reduceras. Miljökontoret ansvarar för att gällande föreskrifter efterlevs.

-  Djurstall med störningsavstånd 100 resp 200 m
-  Utbyggnad bostäder med skyddsavstånd 50 m mot beteshagar för hästar

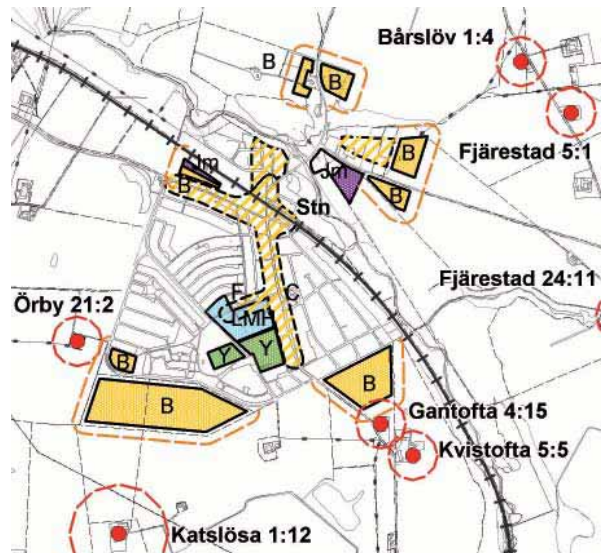


Bild: Fastigheter med djurhållning idag

I ”Bättre plats för arbete” – Allmänna råd 1995:5 från Boverket anges råd och riktlinjer vid planering. Här anges ett riktvärde för skyddsavstånd i samband med djurhållning i lantbruk till 500 meter. Det angivna riktvärdet är att betrakta som utgångspunkt för bestämning av ett skyddsavstånd. Lokal anpassning måste dock alltid ske både vid nyplanering och vid kompletterande bebyggelse. Behovet av skyddsavstånd bör behandlas i samband med att detaljplaner upprättas för berörda utbyggnadsområden.

Länsstyrelsen i Skåne län har upprättat en hästpolicy, ”Hästar och bebyggelse, underlag för den fysiska planeringen, 2004:17”. Den anger ett gemensamt synsätt på hur hästhållning kan hanteras vid fysisk planering. En tillämpning ökar tydligheten vid bedömningarna, underlättar kommunikationer mellan länsstyrelse och kommuner och främjar ett strategiskt perspektiv när hästfrågor berörs vid planering. Policyn anger också rekommendationer för avstånd mellan hästhållning och bostäder. Vid mindre anläggningar, (1-10 hästar), bör lämpligt respektavstånd till hästhållning kunna bedömas

med utgångspunkt från ett antal bedömningskriterier. Från bostäder bör som regel alltid upprätthållas ett skyddsavstånd på minst 100 meter till stall och gödselhantering och minst 50 meter till område där hästar vistas. Detta möjliggörs för de utbyggnadsområden som anges i planförslaget. Frågor kring djurhållning bör vidare utredas i detaljplaneskedet för respektive utbyggnadsområde.

Trafiksäkerhet

Ett genomförande av planförslaget innebär en viss ökad trafik inom Gantofta. Parallellt med en utbyggnad bör därför ett antal trafikreglerande åtgärder vidtas. Tätortsportar anläggs vid tillfartsvägarna för att minska genomfartstrafiken. En cirkulationsplats uppförs i centralt läge för att sänka fordonshastigheterna. Trafikregleringar genomförs längs Östra Läraregatan för att förbättra trafiksituationen kring skolan. ÖP 2002 och nollalternativet innebär inga trafikförändringar jämfört med dagens situation.

Farligt gods

Transporter med farligt gods på väg E6 medför inga direkta åtgärder för planförslaget. Avståndet mellan väg E6 och närmast belägna utbyggnadsområde i planen är 600 meter.

Farligt gods transporteras på järnväg genom Gantofta i begränsad omfattning. Planförslaget anger upprustning och förnyelse av befintligt industriområde norr om järnvägen. Omedelbart söder om järnvägen anges, med stöd av gällande detaljplan, ett nytt småindustriområde med möjlighet att komplettera med bostad på respektive tomt. För detta utbyggnadsområde skall krav ställas på avgränsning mot järnvägen bestående av verksamhetsbyggnad och ett kombinerat skydds- och bullerplank. Riskfrågorna längs järnvägen kommer att ytterligare utredas i detaljplaneskedet. Även en mindre del av utbyggnadsområde 9a berörs av transporter av farligt gods på järnväg. Om lägenheter skall uppföras nära järnvägen inom detta område måste riskfrågorna utredas i detaljplaneskedet.

Nationell, regional och kommunal måluppfyllelse (miljömål)

Miljömål (14 av 16 nationella miljömål)	Risk för betydande miljöpåverkan			Anmärkning
	Nollalt	ÖP2002	Planförslaget	
Frisk luft	Nej	Nej	Nej	Inget av planalternativen bedöms överskrida miljöbalkens miljö kvalitetsnormer (Se under avsnittet "Hälsa och säkerhet").
Grundvatten av god kvalitet	Nej	Ja	Nej	
Levande sjöar och vattendrag	Nej	Nej	Nej	För samtliga planalternativ gäller att utsläpp av dagvatten sker till Råån efter fördröjning och sedimentering. Restaurering av Råån med biflöden samt anläggning av våtmarker och underhåll av fiskvårdande åtgärder fortsätter. Identifiering sker av de natur- och kulturmiljöer intill Råån som behöver skydd genom reservatsbildning. Ett säkerställande av dessa åtgärder sker i det fortsatta naturvårdsarbetet och kommande planläggning.
Myllrande våtmarker	Nej	Nej	Nej	Lokalt och regionalt miljömål att våtmarker och småvatten bibehålls och återskapas och att fördröjning av dagvatten tillämpas vid exploateringar. Planförslaget försämrar inte möjligheterna att genomföra miljömålen.

Fortsättning av tabell (se föregående sida)

Miljömål (14 av 16 nationella miljömål)	Risk för betydande miljöpåverkan			Anmärkning
	Nollalt	ÖP2002	Planförslaget	
Ingen övergödning	Nej	Nej	Nej	Exploatering i området medför minskat läckage från åkermark men ökade utsläpp från bebyggda ytor. Krav ställs på sedimentering och fördröjning av dagvatten samt anläggning av våtmarker längs Råån.
Bara naturlig försurning	Nej	Nej	Nej	Ingen direkt påverkan.
Ett rikt växt- och djurliv	Nej	Nej	Nej	Planförslaget anger utökat skydd för Rååns dalgång. Sanering sker av industriområdet intill Råån. I övrigt ingen skillnad mellan planalternativen.
Levande skogar	Nej	Nej	Nej	För samtliga planalternativ gäller att befintliga skogsområden inte påverkas. Mindre skogsdungar ingår i särskilt skydd för landskapet kring Råån.
Ett rikt odlingslandskap	Nej	Ja	Ja	Högklassig åkermark tas i anspråk för exploatering och viss begränsad påverkan kan komma att ske på småbiotoper i form av äldre gränser, stengården och alléer inom utbyggnadsområdena 1, 2 och 6 i planförslaget och inom sydvästra och sydöstra utbyggnadsområdet i ÖP 2002. Nollalternativet påverkas ej.
God bebyggd miljö	Nej	Nej	Nej	Planförslaget innebär förtätning inom delområde 3, 8, 9a, 9b och 9c där parkmark och betesmark tas i anspråk. Nya bostäder har god tillgänglighet till grönområden, parker, rekreationsområden och till Rååns dalgång. Allemansrättslig tillgänglig natur intill tätorten ökar genom att anlägga naturstigar längs Råån och beträddor längs Rydebäcken. Tillgängligheten till kollektivtrafik, skola och allmän service förbättras. Centrala parkområdet upprustas och miljöanpassas. Befintliga trafikkorridorer utnyttjas. Bullerfria områden bevaras, fragmentering av landskapet förhindras och barriäreffekter begränsas. Ny bebyggelse miljöanpassas, balanseringsprincipen tillämpas och värdefull åkermark värnas genom begränsning av tomtstorlekarna. Planer tas fram för utveckling av grönområden och vattenområden. Övriga planalternativ påverkar service och miljö negativt.
Gifrfri miljö	Nej	Nej	Nej	I planförslaget angivna åtgärder för befintligt industriområde innebär att riskerna för utsläpp i Råån minskar (positiv miljöpåverkan).
Säker strålmiljö	Nej	Nej	Nej	Gantofta bedöms vara ett lågriskområde för markradon. Dock bör krav ställas markradonundersökningar vid detaljplanläggning. Inget av planalternativen innebär hälsorisker på grund av luftburna kraftledning.
Skyddande ozonskikt	Nej	Nej	Nej	Ingen direkt påverkan.
Begränsad klimatpåverkan	Nej	Nej	Nej	Regionalt miljömål att järnvägens konkurrenskraft stärks. Planförslaget innebär begränsad klimatpåverkan och redovisar nybyggnad av lägenheter i pågatågsnära lägen (Se sidan 34 i planbeskrivningen).

Kommentarer

I tabellen ingår nationella, regionala och lokala miljömål.

Under avsnittet ”Ett rikt odlingslandskap” i tabellen anges att planförslaget och ÖP 2002 tar värdefull åkermark i anspråk för exploatering. I

planförslaget förutsätts dock att marken utnyttjas effektivt med begränsade tomtstorlekar och med krav på hushållning av värdefull åkermark. De lagstadgade skydden för berörd åkermark längs Rååns dalgång med omgivande landskap tydliggörs genom särskild beteckning på markanvändningskartan.

Under avsnittet ”God bebyggd miljö” i tabellen anges att exploatering inom planförslagets utbyggnadsområde 3 och 8 innebär förtätning där

parkmark respektive betesmark tas i anspråk. Dessa områden har å andra sidan nära till kollektivtrafik och har god tillgänglighet till service, parkområden och till rekreativstråk längs Rååns dalgång.

Sammanvägning av miljöfaktorer

Miljöfaktorer	Risk för betydande miljöpåverkan			Anmärkning
	Nollalt	ÖP2002	Planförslaget	
Betydande miljöpåverkan i grannkommun	Nej	Nej	Nej	Landskapsanalys för Rååns dalgång har tagits fram i samråd med Svalövs kommun. Målsättningen har varit att finna gemensamma planeringsförutsättningar för att bevara dalgångens värden och samtidigt möjliggöra en utbyggnad av stationsområdena (Se sidan 18 i planbeskrivningen).
Kumulativa miljöeffekter	Nej	Nej	Nej	Planförslaget, ÖP 2002 och nollalternativet ger inte några betydande kumulativa miljöeffekter.
Hållbar utveckling	Ja	Nej	Nej	En hållbar utveckling främjas under förutsättning att utbyggnad sker i kollektivtrafikkära läge och i måttlig takt med respekt för de värden som riksintressena representerar.

Kommentarer

Betydande miljöpåverkan i grannkommun

Längs Rååns dalgång finns riksintressen för natur- och kulturmiljö och för järnväg. I vissa avseenden står intressena mot varandra. Behov av en sammanhängande avvägning längs hela dalgångens sträckning finns med inriktning på värdefull miljö, Råådalsbanan och möjligheter till utveckling av stationsområdena. Med anledning härav genomfördes en landskapsanalys som mellankommunalt projekt tillsammans med Svalövs kommun. I studien kartlades stationsområdenas utvecklingsmöjligheter i relation till skyddsbestämmelser för värdefull miljö. En sammanfattning av utredningen finns på sidan 20 i planbeskrivningen.

Utredningen anger att fortsatt utveckling inom Rååns dalgång bör ske genom en avvägning mellan skyddsåtgärder för den unika miljön och behovet av en viss utbyggnad av stationsområdena. Kan dessa orter utvecklas kommer resandeunderlaget för järnvägen att stärkas och en miljömässig hållbar spårbunden kollektivtrafik längs Råådalsbanan bibehållas. Dessutom mins-

kar risken för en utspridd bebyggelse längs dalgången och negativ påverkan på landskapet.

Planförslaget anger en utbyggnad av Gantofta med utgångspunkt från ovan angivna förutsättningar. Utbyggnad enligt ÖP 2002 ger också ett ökat resandeunderlag. Dock är en lokalisering enbart inom Gantoftas södra del inte helt bra om man vill främja spårbunden kollektivtrafik. Nollalternativet påverkar inte Rååns dalgång. Men utvecklingen av stationsorterna stagnerar, spårbunden kollektivtrafik främjas ej och trycket på ökad spridd bebyggelse längs dalgången ökar.

Kumulativa miljöeffekter

Utbyggnadsområde 1, 2, 4, 5, 6, 7 och 8 i planförslaget och sydvästra och sydöstra utbyggnadsområdet i ÖP 2002 påverkar till viss del gällande landskapsbildsskydd enligt 19 § NVL. Område 1 i planförslaget ger en ökning av trafiken i området men bildar också en barriär mot bakgrundsbuller från väg E6. Flera utbyggnadsområden tar värdefull åkermark i anspråk. Nybyggnad av bostäder ger å andra sidan möjlighet till utökad spårbunden kollektivtrafik i Gantofta. Nollalternativet ger inga direkta ku-

mulativa miljöeffekter. Dock ger inte alternativet någon förbättring av resandeunderlaget till spårbunden kollektivtrafik, eller underlag för service. Alternativet medverkar också till en spridd bostadsbebyggelse kring stationsorterna.

Hållbar utveckling

I planeringssammanhang används ofta begreppet "Hållbar utveckling". Nedan redovisas en definition av detta begrepp.

När det talas om ett långsiktigt hållbart samhälle dyker ofta begreppet hållbar utveckling upp. Det innebär att ekonomisk utveckling, social välfärd och sammanhållning förenas med en god miljö.

Det finns många olika definitioner av begreppet, men den vanligaste är den som finns i FN-rapporten "Vår gemensamma framtid" från 1987, den så kallade Brundtlandrapporten. I den beskrivs hållbar utveckling som "en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov".

Hållbar utveckling handlar inte bara om en god miljö, utan växer fram i samspelet mellan tre ömsesidigt beroende delar – ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Det kan till exempel betyda att ekonomisk tillväxt inte får ske till priset av ett segregerat och ojämnt samhälle och en förstörd miljö. Samhället bör i stället anpassas efter vad miljön och människors hälsa tål och där vi långsiktigt investerar i dessa resurser.

Planförslaget medverkar till en hållbar utveckling genom att rimlig hänsyn tas till natur- och kulturmiljön och till gällande landskapsbildsskydd för området. Den nya bebyggelsen medverkar till ökad service och spårbunden kollektivtrafik. Bebyggelsen utformas yteffektiv för att inte slösa med högklassig jordbruksmark. Lägenhetsfördelningen ger unga och äldre personer möjlighet att bo kvar på orten. ÖP 2002 ger motsvarande fördelar men i mindre utsträckning eftersom Gantofta endast tillåts växa åt söder. Nollalternativet tar inte tillvara de möjligheter och den potential som Gantofta har. Alternativet medverkar istället till en utspridd bostadsbebyggelse kring stationsorterna.

Sammanvägning och bedömning av planens konsekvenser

En sammanfattning av planförslagets påverkan på riksintressen, Natura 2000, Naturresevat, strandskydd, landskapsbildsskydd, ekologiskt särskilt känsliga områden, Hälsa och säkerhet samt övrig påverkan redovisas nedan:

Riksintresse kustzon

Utbyggnadsområde 1 i planförslaget tangerar riksintresset. Men med hänsyn till att vägar och järnvägar är belägna mellan Gantofta och Öresund innebär inte planförslaget någon egentlig påverkan på riksintresset.

Riksintresse väg och järnväg

Planförslaget ger en positiv påverkan på riksintresse för järnväg genom att bostäder uppförs i Gantofta. Där så är möjligt utnyttjas lägen nära pågatågsstationen. Angivna utbyggnadsområden för bostäder och lokaliseringen av dessa medverkar till att öka resandeunderlaget för kollektivtrafik vilket i sig ger en positiv påverkan på miljön.

Riksintresse naturvård och kulturmiljövård samt landskapsbildsskydd enligt 19 § NVL

Riksintresse för naturvård och kulturmiljövård och det lagstadgade landskapsbildsskyddet omfattar Rååns dalgång och delar av kringliggande landskap. Utbyggnadsområde 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9b, 9c och en mindre del av 9a berör riksintressena och landskapsbildsskyddet. En mindre del av utbyggnadsområde 1 berör riksintresse för naturvård. I samband med att detaljplan upprättas görs en bedömning om åkermarken inom östra delen av utbyggnadsområde 1 kan ingå i exploateringsytan. Utbyggnadsområde 8, 9a och 9b är sedan lång tid tillbaka detaljplanelagda för bebyggelse varför någon egentlig påverkan på riksintressena inte föreligger. Den nybyggnad av bostäder som anges i planförslaget inom utbyggnadsområdena 2, 4, 5, 6 och 7 innebär en mindre utvidgning av samhället och 9c en förtätning av befintlig bebyggelse. Sammantaget innebär detta en påverkan på riksintressena och skyddet för landskapsbilden. Men i planförsla-

get ingår samtidigt ett tydliggörande av de regleringar som finns och uppgift om att inom Rååns dalgång med omgivande landskap bör större exploateringar undvikas. Genom särskild beteckning på markanvändningskartan tydliggörs detta i planförslaget. I samband med att detaljplaner upprättas för respektive utbyggnadsområde kommer krav att ställas på lämplig utformning av bebyggelsen och lämplig avgränsning mot omgivande landskap.

Natura 2000

Utbyggnadsområde 7 i planförslaget gränsar till ett Natura 2000-område som i denna del består av åkermark. Någon negativ påverkan på värdefull vegetation sker inte. Denna finns 150 meter söder om utbyggnadsområdet intill Råån. Avskärande dränering utförs mot söder mellan exploateringsytor och gränsen till Natura 2000-området. Med dessa åtgärder bedöms att Natura 2000 inte påverkas negativt.

Strandskydd och naturreservat

Avgränsning och förnyelse av befintligt industriområde längs Råån i planförslaget ger en positiv påverkan på strandskydd och naturreservat. Detta sker främst genom ökad tillgänglighet längs Råån och minskad risk för utsläpp av förorenat dagvatten. Utbyggnadsområdena i planförslaget berör inte gällande strandskydd och naturreservat.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Utbyggnadsområde 4, 6, 7, 9b och 9c berör skyddsområdet. Utbyggnadsområde 4 har tidigare varit handelsträdgård. Bebyggelsen är begränsad till området närmast Bårslövsvägen på ett sätt som är vanligt i området kring Gantofta. Utbyggnadsområde 6 och 7 är idag åkermark. En utbyggnad innebär att bebyggelsegränsen flyttas österut längs Fjärestadsbacken. Med en stram avgränsning av bebyggelsen kan en anpassning ske till landskap och horisontlinje. Inom område 9c ges möjlighet till förtätning av befintlig bebyggelse. Område 9b omfattas av detaljplan för småindustri. Rubricerade planförslag möjliggör omvandling från småindustri till

bostäder. Utbyggnadsområdet omfattas av skyddet men innebär ingen egentlig påverkan.

Övergripande grönstråk där ekologiska och rekreativa värden skall prioriteras

Utbyggnadsområde 2, 4, 5, 6, 7 och 9c berör skyddsområdet. Område 9c ger möjlighet till förtätning av befintlig bebyggelse. Område 4 och 5 har tidigare varit handelsträdgård. Bebyggelsen är begränsad till området närmast Bårslövsvägen på ett sätt som är vanligt i området kring Gantofta. Någon påverkan på Helsingborgs södra huvudgrönstråk och det öppna landskapet mellan Gantofta och Bårslöv sker inte. Genom särskild beteckning på plankartan tydliggörs att Rååns dalgång och det öppna landskapet och jordbruksmarken kring Gantofta skall hållas fri från exploatering. Utbyggnadsområde 2, 6 och 7 utgör idag åkermark. En utbyggnad innebär att bebyggelsegränsen flyttas söderut respektive österut. Med en stram avgränsning av bebyggelsen kan en anpassning ske till landskap och horisontlinje.

Hälsa och säkerhet

En miljöteknisk utredning behöver utföras inom utbyggnadsområde 4 och 5 med hänsyn till att området tidigare varit handelsträdgård och rester av bekämpningsmedel kan finnas kvar. Planförslaget anger en avgränsning av befintligt industriområde intill Råån. Detta minskar risken för utsläpp av förorenat dagvatten och ökar tillgängligheten till naturområdet längs Råån.

Djurhållning sydost om utbyggnadsområde 2 omfattar ett begränsat antal svin inom Kvistofta 5:5 och mellan 3-6 hästar inom Gantofta 4:15. Med den avgränsning som planförslaget anger för utbyggnadsområde 2 kan föreskrivna skyddsavstånd till stall, gödselhantering och till hästhagar upprätthållas. Frågor kring djurhållning bör vidare utredas under detaljplaneskedet.

Övrig påverkan

Planförslaget ökar tillgängligheten till naturområdena genom att anlägga beträdor längs Rydebäcken och naturstig längs Råån.

I planförslaget tas erforderlig hänsyn till skyddsområden för Örby vattentäkt och berggrundvattentäkt. Värdefull åkermark tas i anspråk inom utbyggnadsområde 1, 2, 6 och 7 i planförslaget. Exploatering inom dessa områden skall utföras yteffektivt.

Sammanfattning

Bevarandebestånden för Rååns dalgång med sin unika miljö och utveckling av stationssamhället Gantofta med befintlig järnvägslinje ställs mot varandra. I rubricerade planförslag har en avvägning gjorts mellan å ena sidan riksintressen för naturmiljö, kulturmiljö och kustzon och å andra sidan riksintresse för järnväg med dess behov av resandeunderlag genom utbyggnad av stationsorten Gantofta.

Genomförande, uppföljning, åtgärder för kontroll och övervakning

Ett genomförande av föreslagen bostadsutbyggnad och övrig förändring i markanvändningen kan ske genom att upprätta planprogram och detaljplaner för berörda delar av Gantofta.

De värdefulla naturområdena längs Rååns dalgång får utökat skydd genom reservatsbildning uppströms längs Råån.

ÖP 2010 kommer att omfatta riktlinjer för utveckling och utbyggnad i områdena kring de mindre samhällena i Helsingborg.

Behov av bullerutredningar och krav på arkeologiska undersökningar bör utredas i samband med att detaljplaner upprättas.

Vägverket har huvudansvaret för planering och genomförande av ny gång- och cykelväg mellan Gantofta och Bårslöv. De upprättar en vägutredning med särskild miljökonsekvensbeskrivning för projektet. I sträckningen genom Rååns dalgång upprättas alternativa lösningar.

Skyddsföreskrifter för Örby vattentäkt och berggrundvattentäkt upprättas i samarbete mellan länsstyrelsen och Helsingborgs stad.

Tätortsportar, cirkulationsplatser och cykelbanor längs genomfartsvägarna planeras och genomförs i samarbete mellan vägverket och Helsingborgs stad. Trafiksäkerhetsbefrämjande åtgärder längs Östra Läraregatan planeras och genomförs av Helsingborgs stad.

Järnvägsbuller beaktas i samband med att detaljplaner upprättas och i vissa fall i samband med utredningar av Banverket.

Övriga konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser

I ÖP 2002 redovisas ekonomiska konsekvenser för respektive exploateringsområde. Utgångspunkt är den utbyggnad som anges i översiktsplanen. Avsnittet omfattar investeringsbehov och redovisning av tröskelvärden som visar när en utbyggnad blir så omfattande att större investeringar måste göras. Se nedanstående tabell.

	Behov	Tröskelvärde
Kollektivtrafik	Befintlig Pågatågs- och kompletterande buss- trafik klarar befolkningsökning.	>1 000 lgh
Vägnät	Befintliga tillfarter klarar viss befolkningsökning.	>100 lgh
Vatten/Avlopp	God kapacitet.	500 lgh
Skolor	God kapacitet, årskurs 1-9.	>100 lgh
Barnomsorg	God kapacitet.	>100 lgh
Brandskydd	Området ligger bra till med hänsyn till ny brandstation vid Bårslöv.	>300 lgh
Uppvärmning	Naturgas.	Obegränsat
El	Befintligt nät klarar utbyggnad.	>1 000 lgh

Tabell: Kommunalekonomiska effekter och tröskelvärden enligt ÖP 2002

Tabellen visar att Gantofta i huvudsak kan byggas ut enligt nu upprättad fördjupning av översiktsplanen för Gantofta utan att större tröskelvärden passeras. Undantag är lokalbehovet för skola och barnomsorg och vägnätets kapacitet. Möjlighet till utbyggnad av skola och barnomsorg redovisas dock i planen och utförda trafikanalyser visar att tillfartsvägarna till Gantofta redan idag har kapacitet för angiven bostadsutbyggnad. Frågan kan komma att prövas igen vid slutet av planperioden.

Sociala konsekvenser

En god livsmiljö innebär god fysisk miljö och god boendemiljö där tillgång till natur- och grönområden, social trygghet och delaktighet är viktiga faktorer. Genom att ta hänsyn till sociala aspekter i den fysiska planeringen kan en god livsmiljö främjas. Vid upprättandet av sociala konsekvensanalyser bör dock observeras att sociala förhållanden förändras över tid och att konsekvenser därför inte blir märkbara förrän efter en längre tidsperiod.

Den svenska medellivslängden ökar sedan länge med minskad dödsrisk i alla åldersgrupper. Vid jämförelse mellan Gantofta och kommunen som helhet finns sociala skillnader vad gäller utbildning, social bakgrund, kön och etnicitet, vilket är viktiga folkhälsoaspekter. I Gantofta är medelinkomsten något lägre än i kommunen som helhet. Befolkningen är relativt ung med många barn och få äldre. Andelen invånare med utländsk härkomst är låg. För att möjliggöra kvarboende på orten och en mer heterogen befolkningssammansättning anges i planförslaget att bostäder för äldre uppförs relativt tidigt i utbyggnadsskedet.

Genus- och jämställdhetsperspektiv

Riksdagen antog nationella mål för jämställdhet 1994. Lagen skall tillämpas både inom politik och inom ordinarie verksamhet och planering. I

ÖP 2002 anges att målsättningen är en varierad stadsbebyggelse med boende i olika upplåtelseformer och prislägen. Detta är viktigt ur ett genusperspektiv men har även betydelse för att motverka segregation och skapa möjlighet till ett ökat kvarboende bland äldre.

Könsuppdelad statistik för Gantofta och Helsingborgs stad redovisas på sid 10 i planbeskrivningen. Här framgår att arbetslösheten för män i Gantofta är lägre medan den för kvinnor är högre än inom kommunen som helhet. I övrigt är de statistiska uppgifterna jämförbara mellan centralorten och stationsorten.

Inom Gantofta finns miljöanpassad kollektivtrafik i form av pågatåg med kompletterande busstrafik. Kommunikationerna är goda både lokalt och regionalt vilket gynnar boende och verksamma i Gantofta. En av utgångspunkterna för planarbetet är uppförande av bostäder i stationsnära lägen. Detta sker genom utbyggnad norr om Råån och förtätning och uppförande av flervåningshus i centrala lägen.

Föreslagen utbyggnad av 250 lägenheter under planperioden ger underlag till utökad allmän och kommersiell service. Servicestråket längs Norra Kvistoftavägen förstärks och verksamhetsområdena förnyas. Antalet mötesplatser utökas genom att uppföra ett allaktivitetshus intill skolan och samlingsplatser skapas kring flervåningshus i centrala lägen. I samband med bostadsutbyggnad utökas cykelstråken för att skapa goda förbindelser till service, skola och stationsområde. Tillgången till närbelägen rekreation utökas genom att anlägga en vandringsled uppströms mot Vallåkra. Med angivna åtgärder förbättras möjligheterna för kvinnor, barn och äldre personer att förflytta sig inom orten på ett säkert sätt. Åtgärderna har betydelse ur ett genusperspektiv och ökar möjligheten till kvarboende för äldre.

Barnperspektiv

Sverige är sedan 1990 skyldig att efterleva FN:s barnkonvention. Barnperspektivet handlar om att tillgodose barns och ungdomars behov och intressen inom alla samhällsområden.

Befolkningsstatistik finns på sidan 10 i planbeskrivningen. Av den framgår att inom Gantofta finns 31% ungdomar under 20 år medan motsvarande siffra för Helsingborgs stad är 23%. En enkät för Gantofta har gjorts under planarbetets inledningsskede. Av den framgår att behov finns av ungdomslokaler och varierande fritidsaktiviteter.

Planförslaget anger att allaktivitetshus kan uppföras intill skolan. I samband med bostadsutbyggnad kan skola och förskola byggas ut, förutsättningar finns för ökad kommersiell service och antalet avgångar för tåg och buss kan utökas. Tillgängligheten till rekreationsområden förbättras genom att naturstigar anläggs längs Rååns dalgång.

UTSNITT UR SAMRÅD MED LÄNSSTYRELSEN I SKÅNE LÄN

Avgränsning av innehållet i den miljökonsekvensbeskrivning som skall upprättas

Frågor som bedöms kunna innebära betydande miljöpåverkan:

- *Påverkan på Natura 2000-områden*
- *Påverkan på Naturresevat*
- *Påverkan på Riksintresse för naturvård*
- *Påverkan på Ekologiskt särskilt känsliga områden*
- *Påverkan på Riksintresse för kulturmiljö*
- *Påverkan på Landskapsbilden*
- *Dagvatten, eventuell påverkan på Råån och Örby vattentäkt*
- *Hälsa och säkerhet*

Ett lämpligt jämförelsealternativ är utbyggnad enligt ÖP 2002 med totalt 150 lägenheter under planperioden.



LÄNSSTYRELSEN
I SKÅNE LÄN

YTTTRANDE

2007-08-07

401-35034-07

83-A-0014

Vår referens

Samhällsbyggnadsavdelningen

Magnus Ydmark

040-25 21 49

magnus.ydmark@m.lst.se

Helsingborgs stad
Stadsbyggnadskontoret
251 89 Helsingborg



Samråd om avgränsning av MKB för fördjupning av översiktsplan för Gantofta samhälle

Länsstyrelsen har mottagit utkast till miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för fördjupning av översiktsplanen för Gantofta samhälle. Syftet med detta utkast är att möjliggöra samråd med Länsstyrelsen angående avgränsning av MKB. Ett tidigt informationsmöte om MKB:n och den fördjupade översiktsplanen hölls med Länsstyrelsen den 22 mars, 2007.

Det är positivt att Helsingborgs stad väljer att utreda exploateringsmöjligheterna och bevarandeintressena för Gantofta samhälle. Det är en ort med stor potential samtidigt som flera olika riksintressen måste beaktas. I det material som Länsstyrelsen mottagit är avgränsning och påverkan redovisade i tabellform med tillhörande kommentarer. Detta redovisningssätt är bitvis svårt att följa, bland annat på grund av dess struktur och rubriceringen. Arbetet håller dock en väldigt hög ambitionsnivå.

Riksintresse

Under avsnittet Kulturmiljö och landskapsbild bör det även framgå att utbyggnadsområde 9 (norra) ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Länsstyrelsen vill även påpeka att förändringar som sker utanför markerade gränser för riksintresse kan komma att påverka dessa. I handlingarna förs det fram ett förslag om att eventuell påtaglig skada på riksintresse skulle kunna kompenseras genom ett stärkt skydd av andra värdefulla områden. Länsstyrelsen ställer sig tveksam till en sådan lösning. Det är dock en fråga som kommer att studeras närmare i det fortsatta arbetet med fördjupningen av översiktsplanen.

	HANDL	SAM- RÅD	K- DOM	CIRK	
SBD					
STAB					
PROJ					
STRAT	X				
DPL					
MARK					
STMIL					
STING					
BLCV					
VA					
RENH					
Agg					
E-post					www
					www.m.lst.se
ORDF					
V ORDF					

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro/Bankgiro
205 15 Malmö	Kungsgatan 13	040-25 20 00 vx	040-252325	6 88 11-9
291 86 Kristianstad	Ö Boulevarden 62 A	044-25 20 00 vx	044-252325	5050-3739

Agg	E-post	www
	Stadsbyggnadsnämnden@m.lst.se	www.m.lst.se
ORDF		
V ORDF		



Åtgärder och uppföljning

MKB:n ska enligt 6 kap 12 § miljöbalken innehålla en redogörelse för de åtgärder som planeras för att förebygga, hindra eller motverka betydande negativ miljöpåverkan samt hur dessa åtgärder skall följas upp och övervakas.

I handläggningen av detta ärende har förutom undertecknade deltagit Anna Bokenstrand, miljöskydd – industri, Martin Hedman, landskapssektionen, Henrik Ogstedt, kulturmiljösektionen och Ronny Andersson, beredskapssektionen.



Göran Skoog



Magnus Ydmark

Kopia till:
Kerstin Nilermark

e-post

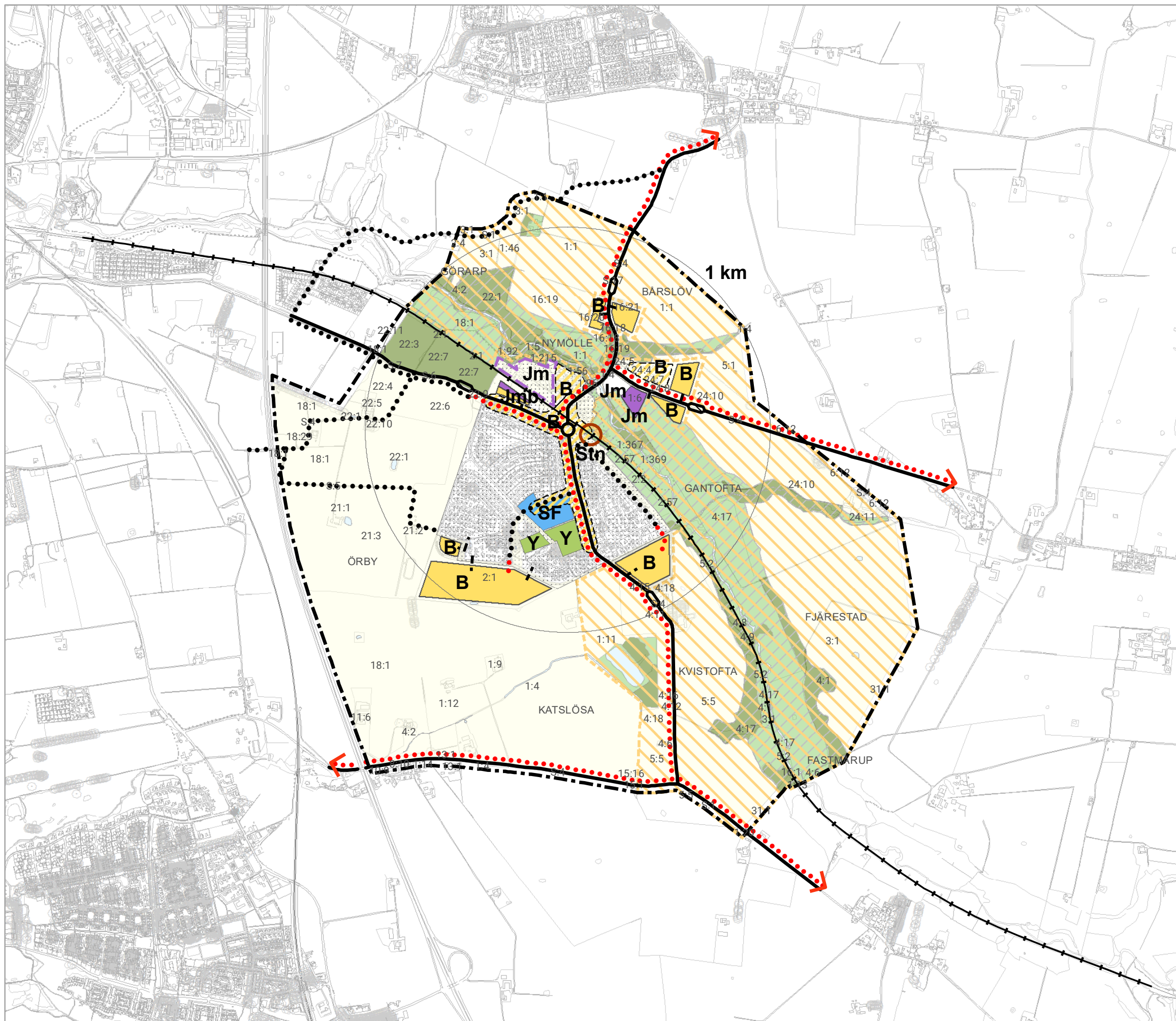


Bild: Gantoftadösen



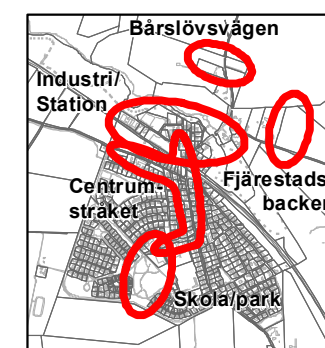
HELSINGBORG

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

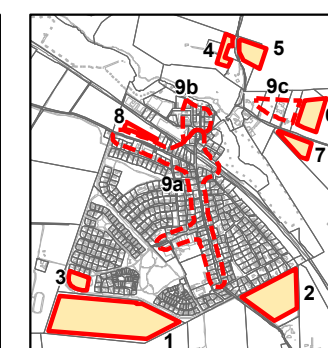


Teckenförklaring

- Gräns för planområdet
- Ny bostadsbebyggelse
- Förtätning av befintlig bostadsbebyggelse
- Verksamhetsområde (ej störande småindustri)
- Upprustning och förnyelse av befintligt verksamhetsområde (ej störande småindustri)
- Verksamhetsområde (ej störande småindustri) med möjlighet att kombinera med bostad på respektive tomt.
- Centrumområde (handel, service, bostäder – förtätning)
- Grundskola, förskola
- Idrottsområde
- Befintlig tätort
- Råå äns dalgång med befintlig bebyggelse, vegetation respektive skogsområde
- Skogsområde
- Odningslandskap där större exploatering bör undvikas
- Ett tydliggörande av skydd för Rååns dalgång med omgivande landskap. Inom skrafferat område bör större exploatering undvikas. Regleringar i form av riksintresse, natur och kulturintresse och skydd för landskapsbilden skall beaktas.
- Befintlig respektive ny väg
- Cirkulationsplats
- Tätortsport
- Befintlig gång och cykelväg (huvudnät)
- Ny gång och cykelväg (huvudnät)
- Järnväg, pågatågsstation



VISIONSSKISSER
(se särskilt avsnitt i planbeskrivning)



Numrering av utbyggnadsområden
i planbeskrivning

MARKANVÄNDNINGSKARTA

Fördjupning av översiktsplanen för
GANTOFTA SAMHÄLLE

Helsingborgs stad

Upprättad 9 januari 2009

Reviderad 7 april 2010

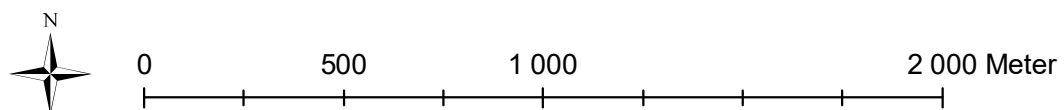
Antagen av KF 9-10 juni 2010, §96

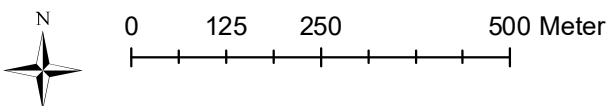
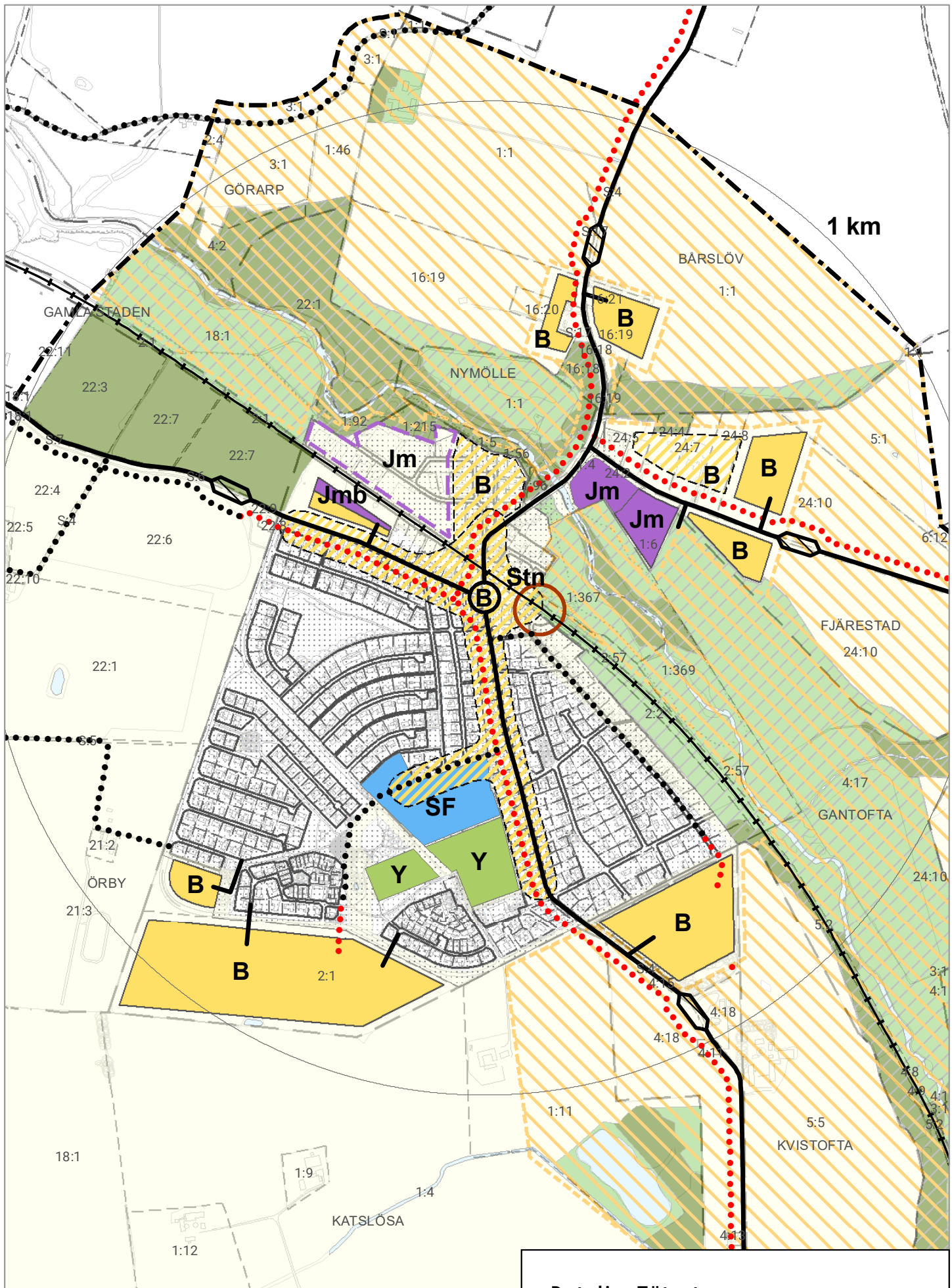
Reviderad 30 jan 2024

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

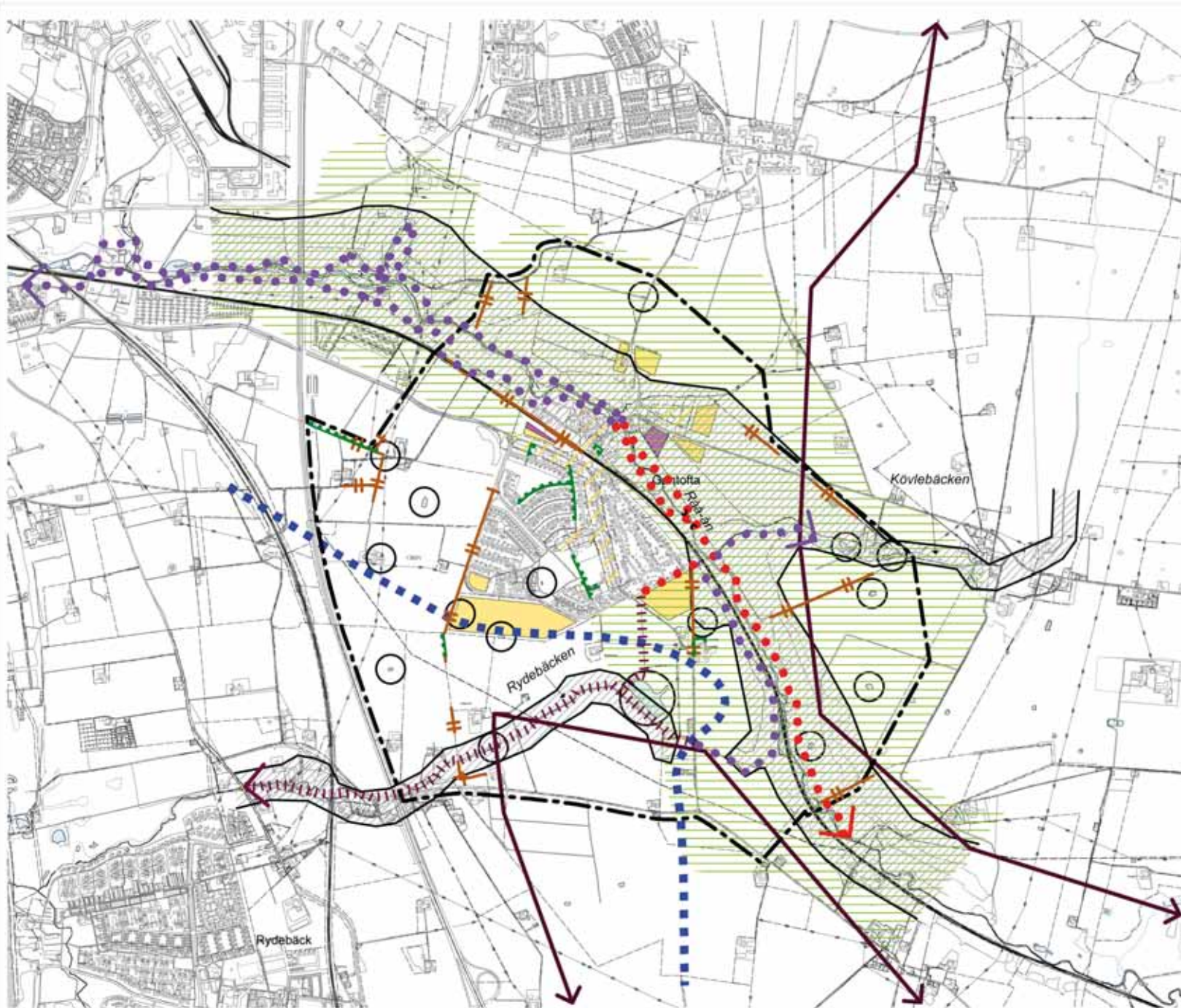
Sofia Öreberg
Chef strategisk planering

Ingvar Holmner
Planingenjör





Detalj - Tätorten
 Fördjupning av översiktsplanen för
GANTOFTA SAMHÄLLE
 Helsingborgs stad
 Antagen av KF 9-10 juni 2010, §96
 Reviderad 30 januari 2024








Teckenförklaring

Bakgrund och regleringar

-  Av exploatering opåverkade mark- och vattenområden, Miljöbalken 3 kap 2 §
-  Ekologiskt särskilt känsliga områden, Miljöbalken 3 kap 3 §
-  Övergripande grönstråk där ekologiska och rekreativa värden ska prioriteras
-  Biotopskyddat område - allé *
-  Biotopskyddat område - stengärde *
-  Biotopskyddat område - småvatten *
-  Vattendelare, gräns för Rååns avrinningsområde

* Uppgifterna kommer från en inventering av småbiotoper som utfördes 1992 vid framtagande av Naturvårdsplan för Helsingborg. Förändringar kan ha skett sedan dess. Se även under avsnitt Biologisk mångfald på sid 19 i planbeskrivningen.

Teckenförklaring - planeringsåtgärder

-  Gräns för planområdet
-  Förslag till beträdd, naturstig
-  Befintlig vandringsled längs Råån
-  Ny vandringsled längs Råån
-  Utbyggnadsområde för bostäder respektive verksamheter enligt planförslaget

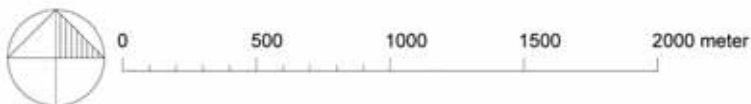
NATUR- OCH LANDSKAPSKARTA

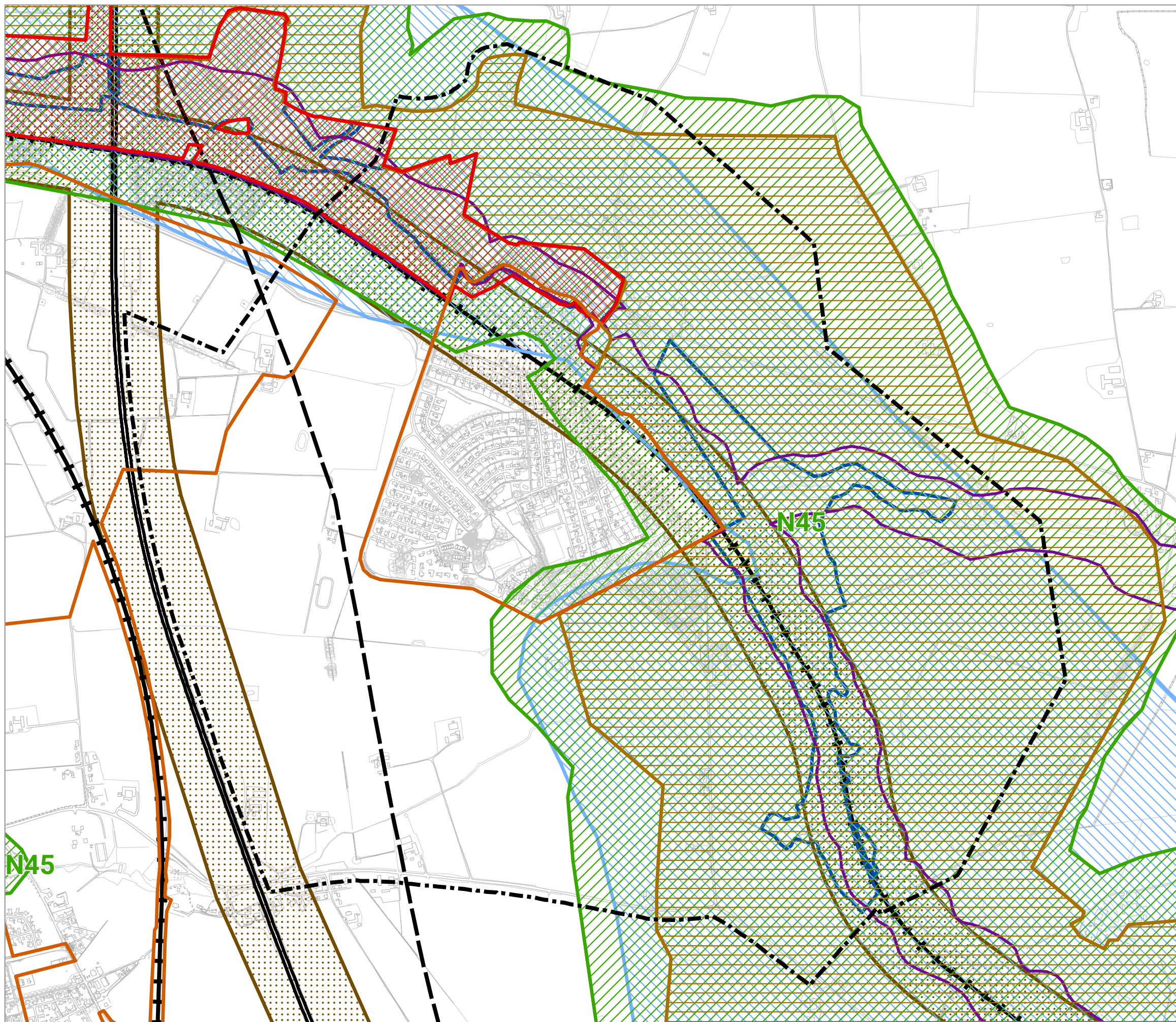
Fördjupning av översiktsplanen för
GANTOFTA SAMHÄLLE

Helsingborgs stad
 Upprättad 9 januari 2009
 Reviderad 7 april 2010
 Antagen av KF 9-10 juni 2010, §96
 STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN


 Sofia Öberg
 Chef för strategisk planering






 Ingvar Holmner
 Planingenjör





Teckenförklaring


Juridiska gränser

-  Detaljplanelagd mark
-  Naturresevat, Miljöbalken 7 kap 4-8 §
-  Landskapsbildsskydd, Naturvårdslagen 19 §
-  Strandskydd, Miljöbalken 7 kap 13-18 §

Riksintressen

-  Kustzon, Miljöbalken 4 kap 1 §, 3 §
-  Naturvård, Miljöbalken 3 kap 6 §
-  Kulturmiljövård, Miljöbalken 3 kap 6 §
-  Natura 2000, EU:s Art- och habitatdirektiv, Miljöbalken 7 kap 27-29 §
-  Väg, Miljöbalken 3 kap 8 §
-  Järnväg, Miljöbalken 3 kap 8 §
-  Riskbedömningzoner kring väg E6. ÖP 2002 och kring järnvägen, ÖP 2010

Övrigt

-  Gräns för planområde FÖP Gantofta

REGLERINGSKARTA

Fördjupning av översiktsplanen för
GANTOFTA SAMHÄLLE

Helsingborgs stad

Upprättad 9 januari 2009

Reviderad 7 april 2010

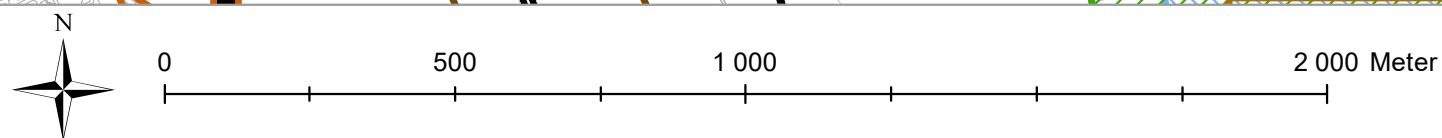
Antagen av KF 9-10 juni 2010, §96

Reviderad 30 jan 2024

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Sofia Öreberg
Chef strategisk planering

Ingvar Holmner
Planingenjör





RIKSINTRESSEN
Kustzon, Miljöbalken 4 kap 1 §, 4 §



RIKSINTRESSEN
Naturvård, Miljöbalken 3 kap 6 §



RIKSINTRESSEN
Kulturmiljövård, Miljöbalken 3 kap 6 §



RIKSINTRESSEN
Väg, Miljöbalken 3 kap 8 §
Jämväg, Miljöbalken 3 kap 8 §



Natura 2000
EU:s Art- och habitatdirektiv,
Miljöbalken 7 kap 27-29 §



Naturreservat, Miljöbalken 7 kap 4-8 §



Landskapsbildsskydd 19 § Naturvårdslagen



Strandskydd, Miljöbalken 7 kap 13-18 §



Ekologiskt särskilt känsliga områden,
Miljöbalken 3 kap 3 §



Övergripande grönstråk där ekologiska
och rekreativa värden ska prioriteras



SKYDDSAVSTÅND
Riskbedömningszoner
kring väg E6, ÖP 2002
och järnväg, ÖP 2010



REGLERINGAR DETALJKARTOR

Fördjupning av översiktsplanen för

GANTOFTA SAMHÄLLE

Heisingborgs stad

Upprättad 9 januari 2009

Reviderad 7 april 2010

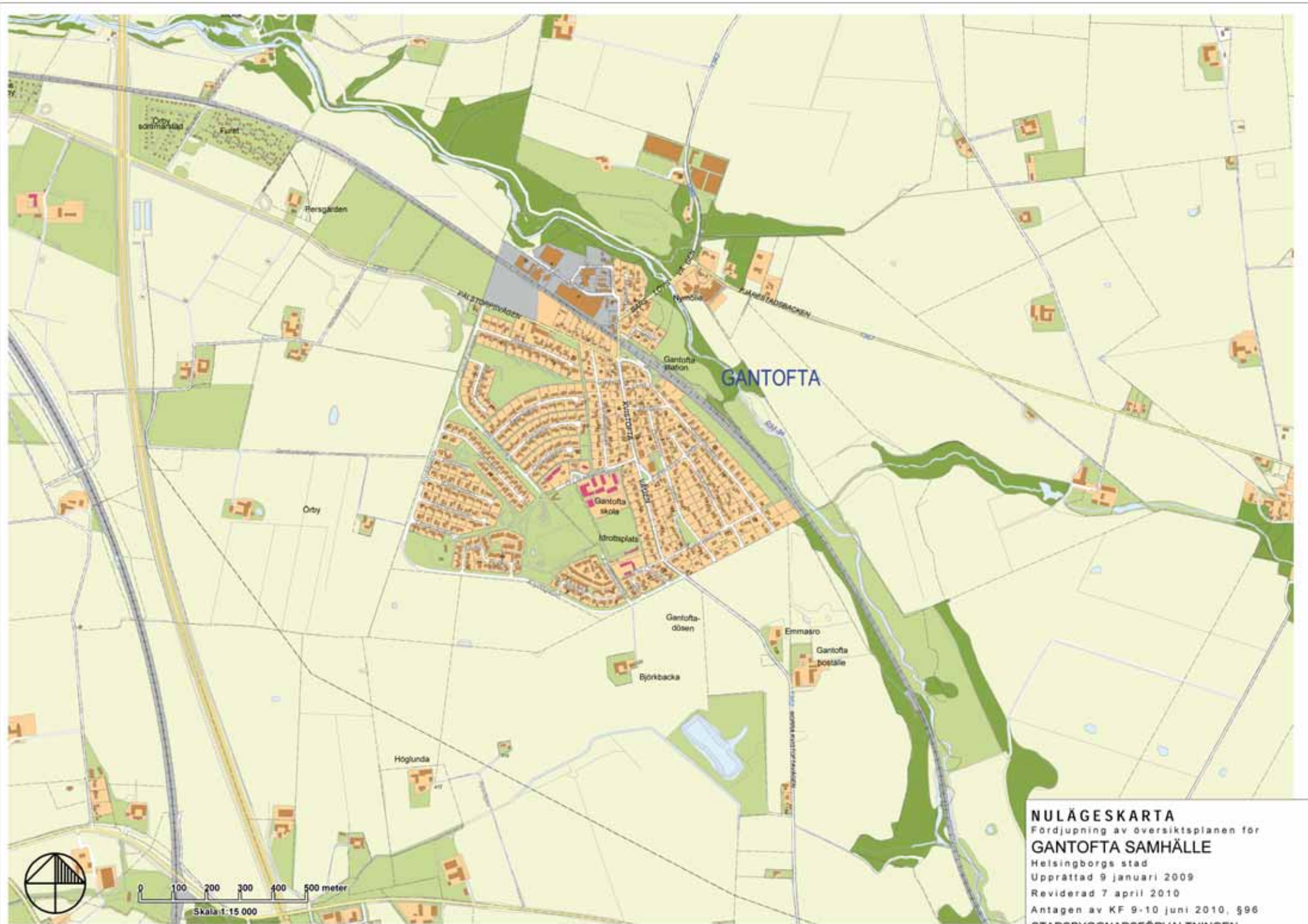
Antagen av KF 9-10 juni 2010, §96

Reviderad 30 januari 2024

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Sofia Öberg
Sofia Öberg
Chef för strategisk planering

Ingvar Holmner
Ingvar Holmner
Planeringsjör



NULÄGESKARTA
Fördjupning av översiktsplanen för
GANTOFTA SAMHÄLLE
Helsingborgs stad
Upprättad 9 januari 2009
Reviderad 7 april 2010
Antagen av KF 9-10 juni 2010, §96
STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR GANTOFTA SAMHÄLLE, HELSINGBORGS STAD

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Vid planens upprättande har samråd skett med länsstyrelsen och Svalövs kommun. De myndigheter, förvaltningar och sammanslutningar som har ett väsentligt intresse av förslaget har beretts tillfälle till samråd genom att planen har översänts för eventuella synpunkter under tiden 5 maj – 13 juni 2008. Boende och andra berörda och intresserade har genom annons i lokaltidning den 18 maj 2007, inbjudits att delta i ett gemensamt församrådsmöte den 24 maj 2007 i Gantofta skola.

Länsstyrelsen och Svalövs kommun har avgivit samrådsyttranden enligt 4 kap 3 § PBL. Vid samrådets slut hade 22 yttranden inkommit från myndigheter, förvaltningar och sammanslutningar samt 6 skrivelser från allmänheten.

SAMRÅDSYTTRANDEN

Länsstyrelsen har i sitt yttrande inkommet den 2 juli 2008, framfört att planförslaget visar på en hög ambition och ett tydligt helhetsgrepp för hur ett samhälle med flera begränsade planeringsförutsättningar skall utvecklas och växa. Inom en del ämnesområden bör dock motiv till ställningstaganden ytterligare kompletteras och förtydligas.

Allmänt

Kopplingen mellan planförslaget och ÖP 2002 är något otydlig. Avvikelser bör motiveras och i planen bör klargöras om den kompletterar eller ersätter gällande översiktsplan. I planen bör klargöras om Gantofta och Bårslöv skall växa sig närmare varandra på bekostnad av det öppna landskapet.

Utbyggnadsområde 4 mot norr ligger intill en fast fornlämning i form av en dös. Avgränsning av utbyggnadsområdet bör ske med beaktande av fornlämningsmiljön. Trafikfrågor med befintliga och nya gång- och cykelvägar bör redovisas på ett tydligare sätt.

Det framgår inte av planhandlingarna hur ortsanalysens kunskapsunderlag använts för att göra ställningstaganden i planen. Information om barnperspektiv och mötesplatser från ortsanalysen kan användas i planförslaget. Genus och jämställdhet tas upp i planen men behöver utvecklas i det fortsatta planarbetet. Könsuppdelad statistik bör redovisas.

Kommentar: Planbeskrivningen har på sid 24 kompletterats med hänvisning till ÖP 2002 och att landskapet mellan Gantofta och Bårslöv skall hållas öppet. Utbyggnadsområde 4 mot norr har begränsats till ett läge närmast Bårslövsvägen och bildar nu tillsammans med område 5 en bebyggelsegrupp som är vanlig längs landsvägarna i området. Möjligheten till en framtida utvidgning av utbyggnadsområde 4 mot väster utgår ur planförslaget.

Kontakter har tagits med länsstyrelsen beträffande fornlämning inom utbyggnadsområde 4. En anpassning av utbyggnadsområdet har skett till fornlämningen och till befintliga bostadsbyggnader längs Bårslövsvägen. Redovisningen av gång- och cykelvägar har förtydligats på markanvändningskartan och i planbeskrivningen.

Ytterligare uppgifter från ortsanalysen har införts i planbeskrivningen. Könsuppdelad statistik med kommentarer har införts under avsnitten Bostäder, befolkning, sid 10 och Genus och jämställdhetsperspektiv, sid 61.

Riksintressen

Planförslaget berör riksintresse för naturvård (delområde N45, Råån med omgivning). Enligt riksintressebeskrivningen får ingen omfattande bebyggelseexploatering ske inom ett sådant område. Utbyggnadsområdena 4, 5, 6 och 7 mot norr kan komma att innebära påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö. Utbyggnadsområdenas påverkan på riksintressena redovisas inte ingående och inte heller hur bevarandet av riksintressenas värden skall tillgodoses. Länsstyrelsen kan därför i framtiden komma att ingripa enligt PBL kap 12 vid planläggning inom dessa områden. I det fortsatta planarbetet kan konsekvenserna lämpligen beskrivas i MKB-avsnittet.

Åtgärder som sker utanför ett Natura 2000-område som på ett betydande sätt negativt kan påverka området kräver tillstånd. En förutsättning är att verksamheten eller åtgärden inte skadar den livsmiljö eller naturtyp som skall skyddas. Av denna anledning behövs en mer detaljerad redovisning av dagvattenrening och VA för redovisad utbyggnad.

Förordnanden om landskapsbildsskydd enligt 19§ NVL gäller fortfarande enligt miljöbalkens övergångsbestämmelser. All byggnation inom sådana områden (utbyggnadsområde 2, 4, 5, 6 och 7) är tillståndspliktiga. Länsstyrelsen upphäver inte förordnanden och ger inte tillstånd till byggnation i sådana fall där bebyggelsen skulle skada landskapsbildningen. Länsstyrelsen anser att om ny bebyggelse skulle tillåtas inom landskapskyddat område skulle skyddet försvagas och inte förstärkas.

Kommentar: Enligt länsstyrelsens värdebeskrivning för berört riksintresse för naturvård är riksvärdena för Rååns dalgång (N 45) sedimentära bergarter, torrdal, odlingslandskap, naturbetsmarker och vattendrag. Som förutsättning för ett bevarande anges modifierat skogsbruk och ingen omfattande bebyggelseexploatering. Den nybyggnad som anges i planförslaget är av kompletterande karaktär och placerad på åkermark i direkt anslutning till befintlig bebyggelse eller inom före detta verksamhetsområde (växthus). Utbyggnadsområdena möjliggör buffertzoner till naturmark för att undvika direktpåverkan på biologiska/geologiska kärnvärden. Allt dagvatten kommer att fördröjas och renas innan utsläpp för att minska påverkan på Råån. Sammantaget bedöms inte den modifierade utbyggnaden i planen medföra påtaglig skada på riksintresse N45. Kompletteringar och förtydliganden har utförts i planbeskrivningen under avsnittet Riksintressen på sid 17 och under avsnittet Konsekvenser på sid 45 och 48.

Utbyggnadsområde 7 ligger intill Natura 2000 område Fjärestad-Gantofta med omfattningen 35 ha åkermark och 8 ha utpekade naturtyper. Eftersom det är åkermarken inom Natura 2000-området som gränsar till utbyggnadsområde 7 bedöms inte utbyggnaden innebära några negativa conse-

kvenser för de habitat som ingår i Natura 2000-området. I den bevarandeplan som finns framtagen för Fjärestad-Gantofta nämns inget om åkermarken eller eventuella risker med bebyggelse intill åkermarken. Visions-skiss Fjärestadsbacken redovisar också en buffertzonen mellan bebyggelse och åkermarken. Dagvatten från utbyggnadsområdet kommer att renas och fördröjas enligt den dagvattenpolicy som har antagits av Helsingborgs stad. Någon betydande negativ påverkan på Råån och dess växt- och djurliv bedöms därmed inte uppstå. Kompletteringar och förtydliganden har utförts i planbeskrivningen under avsnittet Riksintressen på sid 17 och avsnittet Konsekvenser sid 48.

Planen föreslår ny bebyggelse i anslutning till Gantofta samhälle. De nya områdena bedöms kunna anpassas till landskapet och knyta an till befintliga byggnader och därmed inte skada landskapsbilden. Planen pekar ut ett område kring Rååns dalgång där större exploateringar bör undvikas och där riksintressen, natur- och kulturintressen samt skydd för landskapsbilden särskilt skall beaktas. Kompletteringar och förtydliganden har utförts i planhandlingarna.

Hälsa och säkerhet

Intentionerna för industriområdet norr om järnvägen behöver förtydligas. Söder om järnvägen behöver en riskbedömning med riskreducerande åtgärder utföras. Framtida klimatförändringar och översvämningrisker utifrån ett 100-årsperspektiv bör beaktas och eventuella risker för ras och skred bör redovisas.

Kopplingen mellan exploateringsområden och tågstation, service och andra målpunkter bör säkras genom utbyggnad av gång- och cykelvägar. Trafikåtgärder på det allmänna vägnätet skall redovisas och ske i samråd med vägverket. Planen anger att ytterligare rekreationsstråk skall anläggas längs Rååns dalgång men inte var det skall ske.

Kommentar: Planförslaget har kompletterats med riskbedömning och riskreducerande åtgärder för utbyggnadsområde 8 längs järnvägen. Ytterligare förtydliganden har utförts under avsnittet Klimat på sid 36 i planbeskrivningen.

Markanvändningskartan och planbeskrivningen på sidorna 35 och 55 har förtydligats med uppgifter om trafiksäkerhet och förbindelser mellan exploateringsområden, tågstation och service. Trafikåtgärder på det allmänna vägnätet redovisas på sid 35 i planbeskrivningen. Länsstyrelsen ansvarar för arbetet med fortsatt reservatsbildning uppströms Gantofta. Natur- och landskapskartan i planförslaget har kompletterats med en naturstig från Gantofta mot Vallåkra och gör därmed Rååns dalgång mer tillgänglig för rekreation. Ett genomförande bör ske i samråd med länsstyrelsen.

Miljökonsekvensbeskrivning – MKB

Planförslaget saknar en uttömmande redovisning av dess samlade innebörd och konsekvenser, framför allt för riksintressena. Det framgår inte att utbyggnadsområde 1 och 3 delvis omfattas av riksintresse för naturvård. Enligt planen förutsätts felaktigt att skyddet för Rååns dalgång och angränsande landskap och jordbruksmark stärks.

Kommentar: Planbeskrivningen har under avsnittet konsekvenser på sid 46 och 58 kompletterats med en sammanfattande redovisning av förslagets conse-

kvenser för riksintressena. Komplettering har skett på sid 17 med att del av utbyggnadsområde 1 omfattas av Riksintresse för naturvård. Utbyggnadsområde 3 berör inte riksintresset. Redovisningen av skydd för Rååns dalgång med angränsande landskap har förtydligats på sid 46, 49 och 56.

Övrigt

Utbyggnadsområde 2 ligger delvis inom strandskyddat område. Planerade åtgärder inom detta område kräver dispens. Planhandlingarna anger inga särskilda skäl för att ge dispens från strandskyddet.

Utbyggnadsområdena bör presenteras på en större karta med tydligare numrering. Informationen om att det inte föreligger risk för stranderosion längs vattendrag bör redovisas i textavsnittet under rubriken grundförhållanden. Det generella biotopskyddet bör beskrivas i ett textavsnitt.

Kommentar: Fastigheten Gantofta 4:15, inom vilket utbyggnadsområde 2 är beläget, omfattas inte av strandskydd enligt den redovisning som gäller för fastigheten. Kontakt har under hand tagits med länsstyrelsen i frågan.

Utbyggnadsområdena har förtydligats genom särskild bild på plankartan och på sid 40 och 43 i planbeskrivningen. Avsnittet Grundförhållanden på sid 14 och Klimat på sid 38 har kompletterats med uppgift om risk för stranderosion. Uppgifter om det generella biotopskyddet har sammanförts till ett nytt avsnitt med rubriken Biotopskydd på sid 17.

Svalövs kommun har i sitt yttrande inkommet den 16 juni 2008, framfört att de inte har något att invända mot planförslaget.

ÖVRIGA SAMRÅDSSYNPUNKTER

Följande instanser har inte framfört några erinringar mot planförslaget:

Banverket	enligt yttrande	inkommet den 17 juni 2008
E.ON Elnät Sverige AB	enligt yttrande	inkommet den 12 juni 2008
Mark- och exploateringsenheten	enl muntligt besked	inkommet den 25 juni 2008
Polismyndigheten	enligt yttrande	inkommet den 23 maj 2008
Socialförvaltningen	enligt yttrande	inkommet den 13 juni 2008
Utvecklingsnämndens	ej svarat	
Statens geotekniska institut	enligt yttrande	inkommet den 20 maj 2008
Föreningen Hbg.traktens Natur	ej svarat	
Friluftsförbundet i Hbg lokalavd	ej svarat	
Kullabygdens Ornitolog förening	ej svarat	
Rååns Vattendragsförbund	ej svarat	
Rååns Fiskevårdsområde	ej svarat	

Brandförsvaret konstaterar i sitt yttrande inkommet den 16 juni 2008, att vissa delar av planförslaget innebär bebyggelse inom 150 meter från järnvägen. Om farligt gods transporteras på järnvägen måste enligt Riktsam en särskild riskutredning tas fram som redovisar förslag till riskreducerande åtgärder. På sidan 48 i planbeskrivningen anges att farligt gods inte påverkar planen. Hur har man kommit till denna slutsats och har en

riskutredning gjorts. Värdering av risknivån skall göras utifrån de av länsstyrelsen föreslagna kriterierna för värdering av risk.

Kommentar: Planförslaget anger upprustning och förnyelse av befintligt småindustriområde norr om järnvägen. För att underlätta detta anges i planen, inom utbyggnadsområde 8 ett nytt småindustriområde inom vilket möjlighet finns att komplettera med bostad på tomten. Området skall utformas så att bostaden placeras i skydd av småindustribyggnaden på respektive tomt. Därmed skapas nödvändig avskärmning mellan bostad och järnväg.

Farligt gods transporteras på järnväg genom Gantofta i begränsad omfattning (5-7 % av den totala godsmängden). Vagnar med farligt gods samlas i grupper vilket innebär transporter ett par gånger i veckan. Erforderliga riskutredningar skall utföras i samband med att detaljplaner upprättas. Kompletteringar och förtydliganden avseende risker och farligt gods har utförts i planbeskrivningen under avsnitten Planeringsförutsättningar sid 12, Planförslaget sid 32 och Konsekvenser sid 55.

Försvarsmakten, P7 meddelar i sitt yttrande inkommet den 27 maj 2008, att de inte har något att erinra mot planförslaget. Samråd skall dock ske i samband med översikts- och detaljplanering och vid bygglov. Härutöver skall samråd ske kring objekt utanför tätort högre än 20 meter och kring objekt inom tätort högre än omgivande bebyggelses maximalhöjd i gällande detaljplan. Vindkraft prövas i särskild ordning.

Gantofta byalag har i två yttranden, inkomna den 23 juni 2008 från styrelsen och 27 juni 2008 från byalagets trafikgrupp, framfört synpunkter på planförslaget. Styrelsen är positiv till nybyggnad i Gantofta. En viktig fråga i planen är färdvägen till och från skola och förskola längs Östra Läraregatan. Byalaget har genom sin trafikgrupp tagit fram ett alternativt förslag till trafiklösning och diskuterat detta med representanter från kommunen. Eftersom trafiklösningen i planförslaget avviker från denna lösning vill byalaget ha förnyade kontakter i trafikfrågan.

Trafikgruppen i Gantofta byalag vill att trafiken minskar längs Östra Läraregatan och angränsande del av Norra Kvistoftavägen. Hastigheten bör sänkas och gång- och cykeltrafiken prioriteras genom att införa en gågatezon mitt för korsningen med Östra Läraregatan. Skolbusstrafiken bör flyttas till Kryddgatan med av- och påstigningsplats vid Kardemummagatan söder om skolan. Detta skulle ge säkrare skolväg, sänka trafikintensiteten på Östra Läraregatan, fördela trafiken jämnare i centrala Gantofta och ge ytterligare parkeringsytor för det planerade allaktivitetshuset och för utedagis vid scoutstugan.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen har under hand tagit del av byalagets synpunkter på trafikförbättringar, behovet av säkra skolvägar och trafiksituationen längs Östra Läraregatan. Kontakter har också tagits med representanter för skolledning och med Gantofta skola. Fördjupning av översiktsplanen för Gantofta anger kommunens intentioner och mål för orten. Den skall ange behov av förändringar inom skola, förskola och service och utgöra underlag för detaljplaner och trafikplanering.

Visionsskiss 3 i planen anger ett av flera möjligheter att förbättra skolvägarna, strama upp trafiken och öka framkomligheten för skolbussar längs Östra Läraregatan. Utgångspunkt är dagens förutsättningar för skolan.

Vid ett genomförande måste trafikutredning och detaljplan upprättas där olika trafikalternativ utvärderas. Sker förändringar för skolans verksamhet måste detta vägas in vid genomförandet. Skrivelsen har inte föranlett någon revidering av planförslaget.

Kulturförvaltningen har i sitt yttrande inkommet den 2 juli 2008, framfört att planen bör tydliggöra att Gantofta är en svår plats att bygga ut. Angiven bostadsutbyggnad kommer i kläm mellan riksintressen, värdefull åkermark och natur- och kulturmiljöintressen. Idag finns inget särskilt bevarandeprogram för Gantofta. Ett sådant kunde tas fram parallellt med att utbyggnadsalternativen utreds. Reglering av bygglovsplikten på landsbygden kan utnyttjas som redskap att bibehålla det omgivande landskapets karaktär. Det öppna landskapet mellan Gantofta och Bårslöv är värdefullt och måste värnas.

Utnyttjandet av mark vid ny bostadsbebyggelse bör begränsas. En särskild förtättningsstudie kunde ingå i planen. Med hänsyn till samhällets karaktär borde bostadshus uppföras i 3 våningar istället för 4. Avsnittet Kulturhistoria och fornlämningar på sidan 14 i planbeskrivningen bör förtydligas angående fornlämningar i landskapet. Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram bör anföras som källa i planen. I planbeskrivningen på sidan 15 skall stå Kulturminneslagen istället för Fornminneslagen.

Kommentar: Gantofta är en svår plats att bygga ut. Behovet av att uppföra bostäder har under lång tid kommit i kläm mellan olika bevarandebestånd. Avsnittet Förord i planbeskrivningen har kompletterats angående dessa frågor. Möjligheten att uppföra bostäder i Gantofta är beroende av att en översiktsplan upprättas som anger var bostadsutbyggnad kan ske, beaktar bevarandefrågor och begränsar utbyggnaden i landskapet kring orten. Planbeskrivningen har på sidan 22 kompletterats med uppgift om att det öppna landskapet mellan Gantofta och Bårslöv hålls fritt från bebyggelse genom att begränsa utbyggnaden väster om Bårslövsvägen till området närmast landsvägen.

Frågor kring förtätning behandlades i ortsanalysen och inledningsvis i planarbetet. De förtättningsområden som finns i planen är belägna mot sydväst och nordväst, längs Fjärestadsbacken och inom industriområdet mellan järnvägen och Råån. Vid utbyggnad av Gantofta finns behov av gröna ytor och öppna platser. En ytterligare förtätning skulle påverka Gantofta negativt. Planbeskrivningen har på sidan 27 kompletterats med uppgift om att bostadshus i 3 våningar kan uppföras under förutsättning att hiss installeras och på sidan 30 kompletterats med uppgift om behovet av ett ytsnålt markutnyttjande. I övrigt har planbeskrivningen kompletterats enligt kulturförvaltningens begäran.

Lrf:s kommungrupp i Helsingborg har i sitt yttrande inkommet den 4 juli 2008, framfört att de är förvånade över att planen ytterst marginellt beskriver konsekvenserna av att en del av Skånes bästa åkermark tas i anspråk för bebyggelse. Detta när världens energi- och livsmedelsförsörjning står i fokus. Länsstyrelsen redovisar i utredningen "Samhällsplanering, Skåne i utveckling, 2006:8" behovet av att minska användningen av åkermark i Sverige. Inom planområdet finns outnyttjade områden som kan tas i anspråk utan att förhindra framtida energi- och livsmedelsproduktion.

Det finns en uppenbar risk, även om planförslaget inte redovisar detta, att Gantofta och Bårslöv byggs samman och detta skulle få omfattande konsekvenser med inskränkning i jordbruksdrift och djurhållning i området. Det är av stor vikt att den skrivning som står i planförslaget på sidan 54 om hållbar utveckling starkt genomsyrar hela planarbetet.

Kommentar: Gantofta har ett bra läge, bra ytor för rekreation och har god tillgång till spårbunden kollektivtrafik. Gällande översiktsplan anger att orten är lämplig för utbyggnad med bostäder just eftersom stationsnära bostadsbebyggelse ger ett hållbart samhälle. Området är dock beläget inom ett högvärdigt jordbruksområde, ligger längs Rååns dalgång med unik miljö och gränisar till skyddsområden för Örby vattentäkt och berggrundvattentäkt. Skall en utbyggnad kunna ske inom Gantofta samhälle måste en avvägning ske mellan dessa olika intressen.

Miljökontoret har i sitt yttrande inkommet den 18 juni 2008, framfört att den högvärdiga jordbruksmarken bör användas för detta ändamål och inte tas i anspråk för bostäder. Planförslaget bör anpassas till samtliga relevanta krav i de nya vattenskyddsföreskrifter som är under utarbetande för respektive skyddsområde. I konsekvensbeskrivningen anges att utbyggnadsområde 8 klarar ekvivalent ljudnivå för tågbuller. En mer detaljerad redovisning krävs som också omfattar område 2 och 9. I den fortsatta planläggningen behöver transport av farligt gods på järnväg utredas. Konsekvensavsnittet bör ange att miljö kvalitetsnormer också finns för kväveoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Områden där bostäder och industri kombineras innebär ofta störningar för de boende. Exempel på detta är småindustriverksamheten längs Fajansgatan norr om järnvägen i Gantofta. Utbyggnadsområde 4 och 5 norr om Råån kan utöver bekämpningsmedel vara belastade med ytterligare föroreningar från tidigare handelsträdgårdsverksamhet. Exempel på dessa är petroleumföroreningar, polyaromatiska kolväten och tungmetaller.

Enligt ”Inventering och riskbedömning av nedlagda deponier” från 2008 utgör de tidigare grustäkterna väster och nordväst om Gantofta fortfarande deponier i klass 3 till 4 och är inte sanerade. Avståndet till utbyggnadsområde 8 är begränsat varför kontroll bör göras om risk finns för spridning av föroreningar. Under avsnittet konsekvenser anges att befintligt verksamhetsområde intill Råån skall saneras. Av planbeskrivningen bör tydligare framgå vad som menas med sanering, förnyelse och förtätning och vilken betydelse detta har för dag- och grundvatten inom området.

Skyddsavstånd mot djurhållning bör anges på en karta för att kunna bedöma om angivna utredningsområden är lämpliga för bostadsbebyggelse. Det är antalet stallplatser som skall vara styrande och inte antalet djur. Detta ger nödvändig flexibilitet, hindrar verksamheten från att drabbas av restriktioner och minskar risken för olägenheter för boende. Närmast tätorterna finns krav på omedelbar nedmyllning av gödsel och att skyddsavstånd upprätthålls mot bostadsbebyggelse. Trots restriktioner har vissa klagomål förekommit inom området.

Kommentar: Vid planförslagens upprättande har en avvägning gjorts mellan behovet av mark för bostäder nära spårbunden kollektivtrafik och värdefull åkermark, skydd för vattentäkter och respekt för Rååns dalgång med omgivande grönstråk. Vid bostadsutbyggnad skall marken utnyttjas effektivt och där

så är lämpligt i flera våningar. Kompletteringar och förtydliganden kring dessa frågor har utförts i planförslaget.

Avsnittet konsekvenser har kompletterats med uppgifter om tågtrafikbuller vid utbyggnadsområde 8. Avståndet till järnvägen och tomternas disposition har preciserats. Komplettering med uppgift om bullerplank mot järnvägen har utförts. Utbyggnadsområde 2 för bostäder är beläget på en nivå av 16 meter över spårläget. Bullernivåerna är därmed begränsade. Ytterligare utredningar om tågtrafikbuller för utbyggnadsområde 8 och 9a utförs under respektive detaljplaneskede. Konsekvensavsnittet har kompletterats med ytterligare ämnen som omfattas av miljö kvalitetsnormer.

Gällande detaljplan medger möjlighet att uppföra icke störande småindustri i kombination med bostad inom respektive tomt för både utbyggnadsområde 8 och för befintligt verksamhetsområde norr om järnvägen. Detta har betydelse för att kunna genomföra en upprustning och förnyelse inom området. Avsnittet konsekvenser har kompletterats med uppgift om ytterligare föroreningar som kan belasta utbyggnadsområde 4 och 5 från tidigare handelsträdgårdsverksamhet.

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare uppgifter om befintliga grustäcker/(deponier) och utredningsåtgärder i samband med detaljplanering inom utbyggnadsområde 8. Komplettering har också skett med uppgifter om förändringar inom befintligt verksamhetsområde norr om järnvägen. Dessa åtgärder är i första hand inriktade på upprustning och förnyelse och att skapa förutsättningar för etablering av nya verksamheter. Till viss del innebär förändringarna också en miljömässig sanering. Planbeskrivningen har under avsnittet Konsekvenser på sid 53 kompletterats med uppgifter om skyddsavstånd till djurhållning och krav på omgående nedmyllning av gödsel i närheten av bostäder.

Skol- och fritidsförvaltningen har i sitt yttrande inkommet den 15 maj 2008, framfört att de är positiva till planutredningen. I takt med en utbyggnad är det dock viktigt med dialog kring behovet av service. Tomtmark bör avsättas för nybyggnad av lokaler till skola och förskola. "Trädgårdsmästartomten" intill skolan är ett bra alternativ eftersom den ligger i anslutning till befintlig skol- och förskoleverksamhet. Samtidigt måste hänsyn tas till barnens väg till och från skolan. Utifrån dagens kända förutsättningar innebär befintlig skolväg/skolbusstransport den säkraste och mest praktiska lösningen. Ändras lokalförutsättningarna bör barnens skolvägar/skoltransporter diskuteras för att skapa optimala förutsättningar ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Kommentar: Planen har utformats med utgångspunkt från de förutsättningar och behov som skol- och fritidsförvaltningen tagit fram. Ändras dessa för skol- och förskoleverksamheten i Gantofta får en omprövning av skolvägar/skolbusstransporter ske.

Skånetrafiken har i sitt yttrande inkommet den 9 juni 2008, framfört att de är positiva till föreslagen utbyggnad i stationsnära lägen. Området är idag väl försörjt med kollektivtrafik. Möjlighet finns att i på sikt öka trafikeringen på Råådalsbanan till halvtimmestrafik under rusningstid. Detta skulle ytterligare förbättra kollektivtrafiken för Gantofta. Utbyggnadsområdena måste också ges goda gång- och cykelförbindelser till pågatågs-

stationen. Planen anger behov av ytterligare busstrafik i samband med utbyggnad. Enligt Skånetrafiken är busstrafiken i Gantofta ett komplement till tågtrafiken och kommer att utvidgas endast i begränsad utsträckning.

Kommentar: I planförslaget redovisas gång- och cykelanslutningar från respektive utbyggnadsområde till pågatågsstationen. Mindre justeringar utförs i planbeskrivningen vad gäller omfattningen av tåg- och bussförbindelser i området.

Stadsmiljöavdelningen inom Helsingborgs stadsbyggnadsförvaltning har i ett internt yttrande inkommet den 17 juni 2008, framfört att de är tveksamma till en utbyggnad inom område 6, 7 och 8 med hänsyn till naturvärdena och landskapsbilden. Ett antal formuleringar i planbeskrivningen borde ses över, exempelvis tätortsportar på sidan 32 och cykelbanor på sidan 33. Bilagehänvisningar i hela dokumentet borde även ses över.

Kommentar: Skall en utbyggnad av Gantofta vara miljömässigt hållbar bör inte all bostadsutbyggnad ske åt söder. De möjligheter som finns att uppföra bostäder nära tågstationen bör tas till vara. Utbyggnadsområde 6, 7 och 8 bibehålls därför i planförslaget. Mindre justeringar i områdenas avgränsning har dock utförts. I övrigt har kompletteringar och justeringar utförts i planbeskrivningen enligt framförda önskemål från stadsmiljöavdelningen.

Sydvatten AB har i sitt yttrande inkommet den 9 juni 2008, framfört att Ringsjöledning 2 har en sträckning väster om Gantofta. Den finns redovisad på markanvändningskartan. Planförslaget bedöms inte innebära några risker för ledningen. Sydvatten förutsätter att eventuella synpunkter får framföras i det fortsatta planarbetet.

Kommentar: Sydvatten AB har möjlighet att lämna synpunkter under kommande planremiss och i samband med att detaljplaner upprättas.

Telia Sonera AB har i sitt yttrande inkommet den 2 juni 2008, framfört att de har ett antal telekablar inom aktuellt område och eventuella konsekvenser för dessa får bedömas i samband med framtagandet av detaljplaner.

VA-verket inom Helsingborgs stadsbyggnadsförvaltning har i två interna yttranden inkomna den 27 juni och 4 juli 2008, framfört att redovisningen av gällande och föreslaget skydd för Örby vattentäkt och berggrundvattentäkt på regleringskartan borde förtydligas. I samband med exploatering inom området för Örby berggrundvattentäkt kan byggnader och hårdgjorda ytor blockera framtida brunnslägen och även försvåra kommande undersökningsborrningar. Detta oavsett om exploateringen strider mot skyddsbestämmelserna eller inte.

En mindre justering bör utföras i redovisningen av dagvattenrecipienter på sidan 34 i planbeskrivningen. Avsnittet "Klimat" bör kompletteras och justeras under "Sammanfattande text" på sidan 36 med uppgifter om flöden, översvänningsrisker och scenarier. Planbeskrivningen bör kompletteras med ett avsnitt som behandlar skred och ras. Placering bör vara efter avsnittet "Klimat" på sidan 37 i beskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats enligt VA-verkets begäran.

Vård- och omsorgsförvaltningen har i sitt yttrande inkommet den 16 juni 2008, framfört att de alternativa boendeformerna för äldre bör omfatta olika upplåtelseformer. Ett utökat antal bostäder bidrar till att servicen i samhället kan bibehållas vilket är positivt för äldregruppen och skapar förutsättningar för ett bra boende. Vid placering av gångstråk är det viktigt att skapa orienterbarhet och tillgång till vilplatser. Markbeläggning som skapar god tillgänglighet bör användas.

Kommentar: Planförslaget möjliggör uppförande av nya bostäder för äldre och ger också underlag för bibehållen och utökad service. Frågor kring olika upplåtelseformer för boende och utformning av gång- och cykelvägar bör behandlas i samband med att detaljplaner upprättas.

Vägverket har i sitt yttrande inkommet den 12 juni 2008, framfört att Gantofta har en väl fungerande kollektivtrafik vilket gör samhället lämpligt för exploatering. Utbyggnad sker huvudsakligen i norr och söder. Exploateringsytorna måste därför kopplas till stationsområde och samhällsservice genom utbyggnad av gena, säkra och trygga gc-förbindelser.

Trafikföring av ny bebyggelse sker till stor del genom anslutning till det allmänna vägnätet. Hur och var sådana kopplingar av trafiksäkerhetsskäl kan etableras måste studeras i särskild ordning. Vägverket förutsätter att kommunen tar initiativ till ett sådant samarbete i den fortsatta planhanteringen.

Planen redovisar ett antal åtgärder på det allmänna vägnätet för att dämpa trafikrytmen och annonsera tätorten för trafikanterna. Möjlighet och lämplighet att förverkliga dessa måste närmare studeras. Vägverket förutsätter också i detta avseende att kommunen återkommer för en dialog.

Kommentar: Planförslaget redovisar gc-förbindelser mellan respektive utbyggnadsområde och stationsområde, skola, förskola och samhällsservice. I samband med denna plans fortsatta hantering och vid detaljplaneläggning kommer erforderliga samråd att ske med vägverket i egenskap av väghållare med ansvar för det allmänna vägnätet.

Öresundskraft AB, nät har i sitt yttrande inkommet den 12 juni 2008, framfört att hänsyn måste tas till befintliga ledningar för el inom planområdet.

Kommentar: Elförsörjning för angiven utbyggnad i Gantofta har diskuterats under hand. En bevakning av frågan kommer att ske i samband med att detaljplaner upprättas inom området.

FÖRSAMRÅDSMÖTE

Vid mötet, som hölls i maj 2007 i samband med församråd, deltog 60 personer. Från stadens sida deltog förutom stadsbyggnadsförvaltningen även representanter från kommunstyrelsens förvaltning och 2 förtroendevalda.

Ägaren till fastigheten Gantofta 1:369 tog upp frågan om att uppföra seniorbostäder mellan befintligt industriområde inom Nymölle 1:4 och Råån.

Kommentar: Området är beläget omedelbart intill Råån. Här gäller strandskydd, riksintresse för natur- och kulturmiljövården och skydd för landskapsbilden. Området ingår också i ett ekologiskt särskilt känsligt område och utgör ett övergripande grönstråk där ekologiska och rekreativa värden skall prioriteras. Planförslaget anger för berört område att angivna regleringar skall beaktas och att större exploateringar bör undvikas.

Ägaren till fastigheten Guldsquivlingen 2 tog upp frågan om att uppföra bostäder inom befintligt grönområde vid Timjansgatan (utbyggnadsområde 3). Denna grönyta används dagligen som lek område och borde inte utnyttjas för bebyggelse.

*Kommentar: Planförslaget anger en utbyggnad med 8 villor inom utbyggnadsområde 3. Marken är kommunägd. Befintlig infrastruktur utnyttjas. Grönområdet är beläget omedelbart intill Kryddgatan. Befintlig angränsande lekplats be-
rörs inte. Ytterligare lek- och grönytor finns inom ett avstånd av 250 meter. Den värdefulla åkermarken kring Gantofta begränsar möjligheten till bostadsutbyggnad. Möjligheten till viss begränsad förtätning inom befintligt samhälle bör därför utnyttjas.*

Angelägna frågor som kom upp under mötet var sammanfattningsvis:

- Flervåningshus i Gantofta är ej önskvärt.
- Parkeringsområdet vid fotbollsplanerna bör utökas.
- Kan gamla trädgårdsvillan göras om till äldreboende.
- Trafiken ökar vid skolan om allaktivitetshuset placeras där.
- Kan skolbussarna angöra från söder mellan fotbollsplanerna.
- Trafiken genom Gantofta bör begränsas.
- Hur ordnas tillfarer till sydvästra utbyggnadsområdet.
- Vilken sträckning får ny cykelväg mot Bårslöv längs Rååns dalgång.

Sammanfattande kommentar: Lägenheter med hiss behövs i centrala lägen för att öka tillgängligheten. Antal våningar är beroende av finansieringsmöjlighet för hiss.

Visionsskiss 3 anger utökad parkeringsyta vid fotbollsplanerna.

Vård- och omsorgsförvaltningen ansvarar för lokalisering av äldreboende. Skolledningen i Gantofta förordar skolbusstrafik längs Östra Läraregatan.

Genom att anlägga tätortsportar vid tillfarterna och en cirkulationsplats centralt i Gantofta bör genomfartstrafik och fordonshastighet minska.

Tillfarer till sydvästra utbyggnadsområdet anges på markanvändningskartan.

Alternativa sträckningar av cykelvägen längs Bårslösvägen genom Rååns dalgång tas fram i vägverkets regi.

INKOMNA SKRIVELSER

Ägaren till fastigheten Gantofta 2:23 har den 30 maj 2007 muntligen framfört, att det måste vara tillräckligt avstånd mellan befintliga och föreslagna villatomter i form av grönstråk inom utbyggnadsområde 2 mot sydost. Radhus eller annan sammanhängande bebyggelse bör placeras längst åt söder. Lekplatser inom nybyggnadsområdet bör göras tillgängliga även för befintliga villor.

Kommentar: Planförslaget anger att ett nytt gång- och cykelstråk placeras mellan befintlig och ny bostadsbebyggelse. Den nya bebyggelsen kommer att utgöra en blandning av villor och radhus. Utformning av området sker i samband med detaljplanering. Hänsyn måste dock tas till befintlig bebyggelse. Nya villor bör lokaliseras mot norr och lekplatser bör kunna samutnyttjas. Gruppbyggda bostäder bör lokaliseras i riktning mot gång- och cykelförbindelse till pågatågsstationen.

Ägarna till fastigheterna Gantofta 2:15 och 2:24 framför, i en gemensam skrivelse inkommen den 4 juni 2007, invändningar mot bostadsutbyggnad sydost om Gantofta. Som stöd bifogas en lista med 29 namnunderskrifter. De påpekar att inom det tänkta utbyggnadsområdet finns ett varierat och omfattande fågelliv och förekomst av rådjur och annat vilt. Här finns också en nedlagd märkegrav och en kulverterad bäck som borde friläggas. Ett antal fornminnen inom området och Gantoftadösen väster om Norra Kvistoftavägen kräver öppen mark i alla riktningar. Det är av stor betydelse för Gantofta att hänsyn tas till dessa faktorer. Ny bostadsbebyggelse bör lokaliseras till områden norr om Råån längs Bårslösvägen och Fjärestadsbacken.

Kommentar: Möjligheterna till bostadsutbyggnad i Gantofta är begränsade. De ytor som är byggbara måste därför tas till vara. Norr om Råån begränsas utbyggnadsmöjligheterna på grund av det utvidgade skyddet för Örby berggrundvattentäkt. All bostadsutbyggnad sker också i konkurrens med åkerbruket. Inom utbyggnadsområde 2 mot sydost kan detaljplanering för bostäder starta så snart fördjupning av översiktsplanen är klar. I samband därmed görs en översiktlig geoteknisk undersökning där frågor kring befintlig bäck och märkegrav studeras.

Ägaren till fastigheten Guldskivlingen 2 har den 27 juni 2007 muntligen framfört, att nya bostäder inom utbyggnadsområde 3, på grund av läget, inte bör utföras i flera våningar. Trädraden längs Kryddgatans södra sida har blivit för hög. Den skymmer utsikten och hindrar solljuset från att nå befintliga bostäder.

Kommentar: Planförslaget anger att nya bostäder inom utbyggnadsområde 3 skall utgöras av villabebyggelse. Trädraden längs Kryddgatan utgör ett visst skydd mot vindar från väster. För att bedöma behovet av beskärning har kopia av minnesanteckningen översänts till stadsmiljöavdelningen för kännedom.

Ägarna till fastigheten Gantofta 1:146 framför i ett e-postmeddelande, inkommet den 9 juni 2008, kritik mot de föreslagna ändringarna av Östra Läraregatan. Som boende längs gatan anser de att en breddning av gatan och ökad trafik är oacceptabelt. De stöder istället Gantofta byalags förslag att skoltrafiken helt och hållet leds en annan väg.

Kommentar: Visionsskiss 3 skall ses som ett alternativ att förbättra skolvägarna, strama upp trafiken och öka framkomligheten för skolbussar längs Östra Läraregatan. Breddning av vägområdet sker längs vägens norra sida vid korsningen med Norra Kvistoftavägen och med utgångspunkt från gällande detaljplan. Utrymmet utnyttjas för en separat gångbana skild från körbanan med räcke eller trottoarkant. Därmed kan skolelever och andra gångtrafikanter röra sig längs gatan på ett säkert sätt. Vid ett plangenomförande måste först trafikutredning och detaljplan med alternativa trafiklös-

ningar upprättas. Skrivelsen har inte föranlett någon revidering av planförslaget.

Ägarna till fastigheten Gantofta 1:89 framför i en skrivelse, inkommen den 26 juni 2008, att de inte kan acceptera att Östra Läraregatan breddas och att tomthörnan mot nordost skärs av. Fastigheten är belägen söder om Östra Läraregatan närmast Norra Kvistoftavägen. Husets gavel är placerad endast 2 meter från Östra Läraregatan som inte är anpassad för tung trafik. Nu upprättat planförslag uppvisar inte någon minskning av trafiken. Byalagets föreslag att skolbussarna angör på andra sidan av skolan innebär färre konflikter och ökar trafiksäkerheten för skolbarnen. Längs Östra Läraregatan borde endast tillåtas behörig trafik. Korsningen med Norra Kvistoftavägen borde också göras om till gågata för att begränsa tung genomfartstrafik.

Kommentar: Visions-skiss 3 anger en breddning längs norra sidan av Östra Läraregatan närmast korsningen med Norra Kvistoftavägen. Denna ändring har stöd i gällande detaljplan. Gatubreddningen utnyttjas för att skapa en gångväg längs vägens södra sida och därmed öka trafiksäkerheten för gångtrafikanter. Förändringen innebär att bilar och bussar längs Östra Läraregatan efter genomförandet kommer längre från gränsen till fastigheten Gantofta 1:89 än idag. Dock krävs sannolikt en mindre hörnavskärning i korsningen med Norra Kvistoftavägen för att bussarnas svängningsrörelser inte skall inkräkta på planerad gångbana. Visions-skissen redovisar ett trafikalternativ och Byalaget ett annat alternativ. Ledningen för Gantofta skola har meddelat att de är negativa till flyttning av skolbussarna. Byggs Gantofta ut ökar elevunderlaget. Trafiksäkerhet och skoltransporter måste då ses över. En trafikreglering i Östra Läraregatan bör föregås av trafikutredning och detaljplaneläggning där alternativa lösningar utvärderas. De framförda synpunkterna har inte föranlett någon revidering av planförslaget.

Ägaren till fastigheten Gantofta 2:67 meddelar i ett e-postmeddelande inkommet den 4 augusti 2008, att han är positiv till att en översiktsplan upprättas för Gantofta samhälle. Orten behöver utvecklas. Dock bör karaktären som litet samhälle finnas kvar. Bostadshus i 4 våningar kan bli något för högt. 3 våningar skulle nog passa in bättre.

Kommentar: Planförslaget har under avsnittet "Visions-skiss 2" kompletterats med uppgiften att seniorbostäder alternativt kan uppföras i 3 våningar under förutsättning att hiss kan installeras.

SAMMANFATTNING

Under samrådsskedet har framförda synpunkter främst behandlat:

- Risk för påverkan på riksintressen och Natura 2000-områden. – Nybyggnad väster om Bårslövsvägen minskas. Avsnittet konsekvenser kompletteras.
- Risk för påverkan på naturreservat kring Rååns dalgång och skydd för landskapsbilden. – En begränsning av bebyggelsen har skett längs Bårslövsvägen. En avvägning måste ske mellan behov av bostäder och nödvändigt skydd för natur och landskapsbild. Justeringar har utförts under avsnittet konsekvenser.
- Risk för påverkan på det öppna landskapet mellan Gantofta och Bårslöv. – Nybyggnad längs Bårslövsvägen minskas. Planbeskrivningen har kompletterats.

- Föreslagen utbyggnad tar i anspråk värdefull åkermark. – Utnyttjandet av åkermark begränsas till lägen intill befintlig bebyggelse. Marken utnyttjas effektivt. Där så är möjligt används annan mark för utbyggnad.
- Bebyggelse nära järnvägen innebär störningar i form av buller och transporter med farligt gods. – Kompletteringar har utförts i avsnittet konsekvenser.
- Krav ställs på ytterligare redovisning av hur klimatfrågan och hur skred och ras längs Råån kan påverka planförslaget. – Kompletteringar i dessa frågor har utförts i planbeskrivningen.
- Redovisningen av boendeformer bör förtydligas. – Inom utbyggnadsområde 1 och 2 föreslås något tätare bebyggelse. Förtydliganden utförs i planbeskrivningen. Lägenhetsbehovet hanteras också i genomförandeskedet.
- Flervåningshus högre än 3 våningar är ej önskvärt. – Mindre än 4 våningar kan accepteras under förutsättning att finansiering av hiss kan ordnas. Förtydliganden har utförts i planbeskrivningen.
- Önskemål från närboende att utbyggnadsområde 2 mot sydost utgår ur planförslaget. – Utbyggnadsområdet har stöd i ÖP 2002. I planförslaget anges ett grönstråk med gång- och cykelväg mellan befintliga och nya bostäder.
- Kritik framförs mot trafiklösningen för Östra Läraregatan. Alternativ körväg för skolbussar önskas. – Planförslaget anger att trafiksäkerheten för skolelever och för skoltransporterna och trafikmiljön längs Östra Läraregatan måste förbättras. Alternativa trafiklösningar bör utvärderas i genomförandeskedet.
- Redovisningen av gång- och cykelvägar mellan utbyggnadsområdena och stationen bör förtydligas. – Kompletteringar har utförts på markanvändningskartan och i planbeskrivningen.

ÄNDRINGAR INFÖR REMISS OCH UTSTÄLLNING

Följande ändringar har gjorts med anledning av framförda synpunkter under samråds-skedet.

- På markanvändningskartan har utbyggnadsområde 4 längs Bårslövsvägen i norr minskat. Längs Fjärestadsbacken och mellan järnvägen och Råån redovisa möjlighet till förtätning av befintlig bostadsbebyggelse. Ett grönstråk har lagts in mellan utbyggnadsområde 7 och Natura 2000-området längs Fjärestadsbacken. Redovisningen av befintliga och nya gång- och cykelvägar mellan utbyggnadsområdena och stationen har förtydligats. I övrigt har redaktionella ändringar utförts på markanvändningskartan.
- Natur- och landskapskartan har kompletterats med redovisning av befintliga och nya naturstigar längs Råån mot Vallåkra. I övrigt har redaktionella ändringar utförts på kartbilagorna.
- Planbeskrivningen har under planeringsförutsättningar och planförslaget kompletterats med uppgifter om minskad utbyggnad längs Bårslövsvägen i norr, tätare bebyggelse inom utbyggnadsområde 1 och 2, förtätning av befintlig bebyggelse längs Fjärestadsbacken och ändring till bostäder för del av industriområdet mellan järnvägen och Råån. Inom avsnittet utbyggnadsordning, befolkningsutveckling har lägenhetsredovisningen justerats enligt utförda planändringar. Visionsskisserna har justerats.
- Avsnittet konsekvenser i planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om påverkan på riksintressena, Natura 2000-områden, naturreservat och skydd för landskapsbilden. Komplettering har utförts med uppgifter om den sammantagna påverkan på riksintressena och hur värdena långsiktigt skall tillgodoses. Ytterli-

gare uppgifter har införts under avsnittet genus och jämställdhetsperspektiv. Avsnittet hälsa och säkerhet har kompletterats med uppgifter om skyddsavstånd till järnvägen och riskreducerande åtgärder. Förtydliganden har också utförts avseende framtida klimatförändringar. Avsnittet sammanvägning och bedömning av planens konsekvenser har kompletterats och förtydligats. I övrigt har redaktionella ändringar utförts i planbeskrivningen.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Sofia Öreberg
Chef för strategisk planering



Ingvar Holmner
Planingenjör



Vår referens

Samhällsbyggnadsavdelningen
Enheten för samhällsplanering
Anna Persson
040/044-25 22 33
anna.persson@lansstyrelsen.se

Helsingborg stad
Stadsbyggnadsnämnden
251 89 HELSINGBORG

Utställning av fördjupad översiktsplan för Gantofta samhälle, Helsingborgs stad

Helsingborgs stad har överlämnat förslag till fördjupning av översiktsplan för Gantofta samhälle i samband med utställning enligt 4 kap 6 § Plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen har den 30 juni 2008 yttrat sig över ett samrådsförslag.

Under utställningstiden skall Länsstyrelsen avge ett granskningsyttrande. Av yttrandet skall enligt 4 kap 9 § PBL framgå om:

- förslaget inte tillgodoser riksintressen enligt 3 eller 4 kap Miljöbalken (MB),
- förslaget kan medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds,
- förslaget berör sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt, och
- föreslagen bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser, översvämningar eller erosion.

I granskningsyttrandet får kommunen en bekräftelse på om de synpunkter som framförts i samrådskedet tillgodosetts eller om länsstyrelsen har invändningar som kvarstår, främst när det gäller de statliga ingripandegrunderna.

Granskningsyttrandet skall i enlighet med bestämmelserna i 4 kap 2 § PBL fogas till översiktsplanen. Den antagna översiktsplanen skall sedan spridas till sådana myndigheter och övriga som har väsentligt intresse av den eller som använder översiktsplanen som beslutsunderlag. Det här granskningsyttrandet tar i huvudsak upp kvarstående erinringar för ovan nämnda punkter.



Allmänt

Syftet med den fördjupade översiktsplanen för Gantofta samhälle är att fastlägga utbyggnadsområden för bostäder (*mest för unga och äldre*), verksamheter och service. Planen syftar också bland annat till att fastställa skydd för Rååns dalgång, för odlingslandskapet och för Örby vattentäkt.

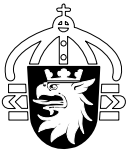
Länsstyrelsen anser att kommunen genom den fördjupade översiktsplanen i en del avseenden tydligt belyser hur stationssamhället Gantofta skulle kunna utvecklas. Samhället har stor potential för att utvecklas och växa på ett dynamiskt sätt eftersom det ligger intill järnvägen (*Råådalsbanan*). Utbyggnad och utveckling av stationsnära samhällen skapar generellt bättre förutsättningar och underlag för spårburen kollektivtrafik vilket i sig är ett gott steg i strävan efter ett långsiktigt hållbart samhälle. Det skapar också goda förutsättningar för utveckling av befintliga servicefunktioner och ett attraktivt boende. Dock ställer sig Länsstyrelsen kritiskt till en del av de föreslagna utbyggnadsområdena, framför allt ur naturvårds- och kulturmiljösynpunkt. Inom dessa ämnesområden finns flera begränsande planeringsförutsättningar som måste beaktas i den framtida planeringen.

Bebyggelseutveckling

Länsstyrelsen anser att de södra utbyggnadsområdena (*nr 1, 2 och 3*) skulle kunna komplettera samhället med en rimlig utbyggnad efter att de olika områdena studerats mera ingående i sina respektive sammanhang.

Länsstyrelsen ställer sig tveksam till utbyggnadsområdena mot norr och anser bland annat att kommunens långsiktiga intentioner för de nordligaste delarna av Gantofta är otydligt beskrivna. Det är oklart i vilken omfattning samhället på sikt planeras tillåtas få växa mot Bårslöv (*utbyggnadsområde nr 4 och 5*). Kommunen bör precisera och säkerställa både eventuell framtida utbyggnad och bevarandet av det omgivande landskapet i kommande planarbeten. Kommunen måste samtidigt beakta gällande förordnande om landskapsbildsskydd.

När det gäller de föreslagna utbyggnadsområdena 6 och 7 ställer sig Länsstyrelsen kritisk eftersom exploateringen bland annat föreslås ske inom riksintresse för naturvård, förordnande om landskapsbildsskydd samt i ett fall i gränsen till ett Natura 2000-område (*utbyggnadsområde 7*). Den föreslagna exploateringen bedöms kunna ge en stor påverkan på det i nuläget öppna landskapet då byggnaderna planeras placeras långt från befintligt samhälle, på höjder och i sluttande terräng. Länsstyrelsen instämmer inte i kommunens bedömning att det i dessa fall är fråga om komplettering av bebyggelse utan att det är tal om ny byggnation som riskerar att bryta upp det långsträckta, sammanhängande naturstråket längs Rååns dalgång.



Riksintressen

En av översiktsplanens uppgifter är att redovisa områden av riksintresse och hur dessa värden långsiktigt ska tillgodoses. Kommunen ska redovisa en motiverad bedömning av hur riksintresset påverkas och tas tillvara av de föreslagna åtgärderna.

Länsstyrelsen anser att delar av planen för Gantofta samhälle, bland annat ur naturvårds- och kulturmiljösynpunkt, kan komma att medföra påtaglig skada på värden av riksintresse. Länsstyrelsen ställer sig framför allt tveksam till de norra och i synnerhet de nordöstra utbyggnadsområdena. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen inte vidtar sådana åtgärder som kan innebära påtaglig skada på värden som är av riksintresse. Länsstyrelsen befarar även skada på Natura 2000-område i anslutning till föreslagen ny bebyggelse. Om kommunen i framtida planläggning skulle hota att skada något värde av riksintresse kan Länsstyrelsen komma att ingripa med stöd av 12 kap. PBL.

Riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB

Länsstyrelsen anser att de föreslagna utbyggnadsområdena norr om Råån, (*delområde 4, 5 och i synnerhet område 6 och 7*), kan komma att innebära påtaglig skada på kulturmiljövärden av riksintresse. Det finns många fornlämningar inom området runt Råån vilket beskrivningen för riksintresset för kulturmiljövård ger uttryck för. Kulturmiljön längs ån är skiftande och områdena norr om ån präglas av det brukade landskapet. För att vidmakthålla kulturmiljön och öka förståelsen för denna bör ytterligare bebyggelse inom Rååns dalgång undvikas. Dessa aspekter har även tagits upp i kommunens gällande översiktsplan, (*vilken antogs 2002*) där de norra delområdena ingår i kommunens övergripande grönstråk, vilket innebär att hela området ska hållas öppet.

Riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § MB

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen uttryckligen tar ställning för att bevara områdets naturvärden och förutsätter att dessa intentioner kommer att säkerställas i framtida planering. Länsstyrelsen ställer sig dock ur naturvårdssynpunkt tveksam till de nordligaste utbyggnadsområdena (*område 4 och 5*) och kritisk till de nordöstra delområdena (*nr 6 och 7*), då exploateringen bland annat föreslås inom riksintresse för naturvård, förordnande om landskapsbildsskydd, i ett ekologiskt känsligt område, i ett av kommunens utpekade övergripande grönstråk samt i ett fall i gränsen till ett Natura 2000-område (*område 7*). Länsstyrelsen bedömer att den föreslagna exploateringen i dessa delar påverkar det öppna, långsträckta, sammanhängande naturstråket längs Rååns dalgång negativt och att detta skulle brytas upp. Risken för att exploateringen skulle ge en negativ påverkan ur naturvårdssynpunkt är extra stor i de nordöstra delarna där bebyggelsen skulle placeras i det öppna landskapet, långt från befintligt samhälle och på höjder och i sluttande terräng. Det långsträckta, sammanhängande naturstråket längs Rååns dalgång skulle genom exploatering i dessa områden brytas upp. I detta avseende delar Länsstyrelsen inte kommunens bedömning att det handlar om komplettering av bebyggelse utan att det rör sig om ny exploatering.



I planen redovisas riksintresset, men det ges inte någon tydlig tolkning eller konsekvensredovisning av det. Påverkan av utbyggnadsområdena på riksintresset för naturvård är bristfällig (*Se även MKB*).

Riksintresse för kustzon enligt 4 kap. 1 och 4 §§ MB

Södra delarna av planområdet tangerar ett riksintresseområde för kustzon men Länsstyrelsen bedömer inte att planen påverkar detta riksintresse nämnvärt eftersom bebyggelseutvecklingen till största delen innebär en utvidgning av befintligt samhälle.

Riksintresse för järnväg enligt 3 kap. 8 § MB

Planen berörs av ett riksintresseområde för järnväg, (*Rååbanan som förbinder Helsingborg med godsstråket genom Skåne*). Länsstyrelsen bedömer dock inte heller att planen påverkar detta riksintresse i någon betydande omfattning.

Natura 2000

Länsstyrelsen erinrar om att det inom planområdet finns två Natura 2000-områden vilka pekats ut enligt art- och habitatdirektivet, vilket inte framgår av handlingarna. Områdena är: Rååns dalgång (*SE 0430109*) och Fjärestad-Gantofta (*SE 0430067*) och de omfattas av vars sin bevarandeplan. Utbyggnadsområden i anslutning till Natura 2000-områdena riskerar att skada naturtyper och arter på grund av förhöjda halter av föroreningar och ökad närsaltbelastning i Råån. Länsstyrelsen anser att eventuell påverkan på Natura 2000-områdena måste utredas vidare i kommande planarbete. Åtgärder som på ett betydande sätt negativt kan påverka området kräver tillstånd enligt 7 kapitlet 28 a § MB.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och erosion

Länsstyrelsen anser att riskerna för översvämning och erosion är väl beskrivna i planen. De bedömningar som kommunen gjort för föreslagen bebyggelse anses ur denna risksynpunkt vara rimliga utifrån befintligt kunskapsunderlag. I framtida planarbeten är det dock av stor vikt att resultat av den risk- och sårbarhetsanalys som upprättas inom ramen för kommunövergripande översiktsplan "ÖP 2010" beaktas.

Skyddsavstånd

Det kan komma att kräva ytterligare riskbedömningar och utredningar i samband med framtida detaljplanering av områden för förtätning av bebyggelse och av industrier och bostäder intill järnvägen. Kommunen bör då beakta rekommenderade riskhanteringsavstånd vid järnvägar och där så är aktuellt redovisa riskreducerande åtgärder. Länsstyrelsens Riskpolicy 2006 och rev. RIKTSAM 2007 (*Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen avseende transport av farligt gods på väg och järnväg*) kan vara ett stöd i kommande planering. Prövning av varje detaljplan får sedan utvisa om föreslagna riskreducerande åtgärder är tillräckliga i det enskilda fallet.



Mellankommunala frågor

Svalövs kommun som gränsar till kommunen har beretts tillfälle att yttra sig om den fördjupade översiktsplanen. Grannkommunen har inte haft några invändningar mot planen utan understryker vikten av översiktsplanens strategiska betydelse eftersom den stärker de små stationsorternas förutsättningar och utveckling. Dels för att stödja förutsättningarna för en långsiktigt välfungerande kollektivtrafik och dels för att de mindre stationssamhällena utgör ett attraktivt boendialternativ till den starka utvecklingen av de stora tätorterna i regionen.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 5 kap 3 § MB ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer vid planering och planläggning och detta ska framgå av planhandlingen. Enligt 4 kapitlet 1 § PBL ska av översiktsplanen framgå hur kommunen avser att iaktta gällande miljö kvalitetsnormer. I planens miljökonsekvensbeskrivning (MKB) görs bedömningen att planen inte kommer att medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Miljökonsekvensbeskrivning – MKB

Beskrivningen av påverkan på naturvårdsvärden av riksintresse är bristfällig när det gäller utbyggnadsområdenas effekter. I konsekvensavsnittet står att läsa att den planerade nybyggnaden av bostäder i utbyggnadsområdena 2,4,5,6 och 7, vilka alla ligger inom riksintresset, innebär en mindre utvidgning av samhället. Länsstyrelsen instämmer inte påståendet att utbyggnaden innebär en mindre utvidgning utan gör bedömningen att områdena 4, 5, 6 och 7 som tas i anspråk ligger avskilt från samhället i ett oexploaterat jordbruks-landskap med ett fåtal befintliga byggnader. Områdena ligger på höjder och den planerade bebyggelsen, även om den anpassas till landskapet, kommer att dominera den i nuläget öppna landskapsbilden.

I MKB:n anges att ”utbyggnadsområde nr 7 gränsar till Natura 2000-området som här består av åkermark. Någon vegetation berörs inte varför syftet med Natura 2000 inte påverkas” (tabell på sid. 45). Enligt bevarandeplanerna för de aktuella Natura 2000-områdena är det framförallt Råån med dess naturtyp ”vattendrag med flytbladsvegetation eller akvatiska mossor” samt dalgångens skog som avses skyddas. Den aktuella åkermarken har avsatts som Natura 2000-område eftersom den fungerar som en viktig buffertzon mot vattendraget då annan markanvändning eller exploatering negativt kan påverka bevarandevärdena i Råån. Etablering av främmande arter från trädgårdar beskrivs i bevarandeplanerna som ett befintligt problem inom områdena.



Övrigt

Biotopskydd

Biotopskyddet redovisas på ett adekvat sätt i planen. Länsstyrelsen vill dock informera om att skyddet även omfattar öppna diken i jordbruksmark. I begreppet "allé" ingår även planterade trädrader om minst fem träd vid väg eller i ett öppet landskap. Om skyddade biotoper planeras påverkas eller förstöras i samband med exploatering krävs dispens från länsstyrelsen. Detta gäller till exempelvis förslaget att förvandla en mägergrav till en dagvattendamm. Dispens lämnas om det finns särskilda skäl. I samband med lämnad dispens kan krav på kompensationsåtgärder för den påverkade biotopen ställas.

Landskapsbildsskydd

Flera av de föreslagna utbyggnadsområdena (*område 2, 4, 5, 6, och 7*) ligger inom förordnande om så kallat landskapsbildsskydd enligt 19 § Naturvårdslagen, (*Rååns dalgång mellan Raus och Tirup inom Helsingborgs, Landskrona och Svalövs kommuner*), vilket fortfarande gäller enligt miljöbalkens övergångsbestämmelser. Länsstyrelsen vill erinra om att all byggnation inom sådana områden kräver tillstånd. Länsstyrelsen upphäver inte förordnanden och ger inte tillstånd till byggnation i sådana fall där bebyggelsen skulle skada landskapsbilden.

Flera av de aktuella utbyggnadsområdena ligger på höjder eller mot backkrön och skulle utgöra ett blickfång vilket troligen skulle påverka landskapsbilden. Länsstyrelsen ställer sig därför tveksam till kommunens bedömning att landskapsbildsskyddet inte skulle påverkas av planerad utbyggnad i delområde 4 och 5. Detsamma gäller områdena 6 och 7, vilka, även med föreslagen vegetationsgräns mot öster, skulle innebära en stor förändring av ett i stort sett tidigare oexploaterat område. Länsstyrelsen vill påminna om att landskapsbildsskyddet även gäller vid detaljplanläggning.

Trafik

Då exploateringsområdena föreslås trafikförsörjas genom nya anläggningar och det även föreslås åtgärder på det allmänna vägnätet förutsätts kommunen föra en aktiv dialog med Vägverket i framtida planarbeten. Detsamma gäller för kommande fördjupade studier och åtgärder som syftar till att dämpa trafikhastighet och att annonsera tätorten för trafikanter.



Ekologiskt särskilt känsliga områden och grönstråk

Den planerade utbyggnaden inom det utpekade ekologiskt känsliga området (*som har en långsträckt karaktär*) skulle innebära att området i princip delades upp i två delar. Detsamma gäller för det övergripande grönstråket. Områdena skulle därmed förlora en del av värdet som sammanhängande spridningskorridor för växter och djur i landskapet, liksom av värdet för ostörd rekreation och friluftsliv.

Redaktionella synpunkter

Natur- och landskapskartan ger intryck av att inkludera alla biotopskyddade småvatten, alléer och stengården inom området vilket inte är fallet. Det bör framgå att materialet inte är komplett och att det exempelvis finns fler biotopskyddade stenmurar som inte är markerade på kartan”.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit chefen för samhällsbyggnadsavdelningen Ola Fischer, beslutande, länsöverdirektör Björn Risinger, länsarkitekt Kerstin Nilermark, enheten för samhällsplanering, Ann Tschannen, kulturmiljöenheten, Linda Gustafsson, naturvårdsenheten, Peter Malmquist, miljöskydds-enheten industri, Ann-Margreth Brick, enheten för samhällsskydd och beredskap, Pär Persson, enheten för samhällsplanering samt Anna Persson, enheten för samhällsplanering, föredragande.

Ola Fischer
Avdelningschef

Anna Persson

Kopia till:

Länsöverdirektör Björn Risinger	e-post
Länsarkitekt Kerstin Nilermark	e-post
Deltagande	e-post
Banverket	e-post
Vägverket	e-post
Försvarsmakten	e-post
Luftfartsstyrelsen	e-post
SGI	e-post
SGU (<i>Sveriges Geologiska undersökning</i>)	e-post
Helsingborgs stad (Kommunfullmäktige)	e-post
Helsingborgs stad (Stadsbyggnadsförvaltningen)	e-post
Svalövs kommun	e-post



Vår referens

Samhällsbyggnadsavdelningen
Enheten för samhällsplanering
Anna Persson
040/044-25 22 33
anna.persson@lansstyrelsen.se

Helsingborg stad
Stadsbyggnadsnämnden
251 89 HELSINGBORG

Redaktionella synpunkter

Följande synpunkter har framkommit av en eller flera remissinstanser men som vi inte vill belasta granskningsyttrandet med:

Karta med utbyggnadsområden

Det är flera remissinstanser som åter igen påpekat att kartan med de numrerade utbyggnadsområdena verkligen bör flyttas så att den ligger innan delområdena börjar relateras till. Exempelvis nämns utbyggnadsområde 4 och 5 sid. 31 (och sedan område 6 och 7 på sid. 36) och sedan kommer själva kartan först på s. 40 vilket leder till onödigt letande.

Historisk detalj

SGU har framfört den redaktionella detaljen att det på sid. 17 felaktigt står "trias-juratiden" (längst upp rad 4). Det borde stå juratiden.

Beskrivning av riksintresseområden

De flesta av de utpekade utbyggnadsområdena i planen ligger inom riksintresse för naturvård N 45; Råån med omgivningar. I samrådsskedet påpekade länsstyrelsen att det i riksintressebeskrivningen anges att en av förutsättningarna för bevarande är att "ingen omfattande bebyggelseexploatering" sker. Detta bör nämnas i planhandlingen. Mer information om specifika riksintresseområden finns på länsstyrelsens hemsida.

Regleringskartan

Regleringskartan anger riksintresse för kustzon enligt MB 4:1 och 4:3.

4:3 ska bytas mot 4:4.

Länsstyrelsens enhet för samhällsskydd och beredskap vill uppmärksamma kommunen på att en riskbedömningszon/riskhanteringszon endast är utsatt längs E6 på regleringskartan. Samma gäller längs järnvägen.

Natur- och landskapskartan

Natur- och landskapskartan ger intryck av att inkludera alla biotopskyddade småvatten, alléer och stengården inom området, vilket inte är fallet. Att det finns fler biotopskyddade stenmurar som inte är markerade på kartan bör tydligt framgå alternativt kompletteras i kartan.



Visionsskiss

Länsstyrelsens naturvårdsenhet påpekar att en så kallad "visionskiss" för det planerade utbyggnadsområdet sydost om Gantofta och norr om Norra Kvistoftavägen saknas, vilket gör det svårt att ta ställning till i vilken utsträckning förordnandet om landskapsbildsskydd skulle påverkas av förslaget.

MKB

I planhandlingarna benämns förordnandet om landskapsbildsskydd enligt 19 § naturvårdslagen, vilket fortfarande gäller enligt miljöbalkens övergångsbestämmelser, ofta "landskapsbild". Detta gör att läsaren lätt kan blanda ihop det formella, lagstadgade skyddet med den långt vidare begreppet landskapsbild. Särskilt olyckligt är det att landskapsbildsskyddet felaktigt benämns "landskapsbild" i MKB-delen både i rubrik och i tabell på sidan 48 vilket bör ändras och förtydligas för handlingens läsbarhet och förståelse.

I tabellen som tar upp konsekvenser på miljömålen står under målet "Levande sjöar och vattendrag" att kommunen identifierar de natur- och kulturmiljöer intill Råån som behöver skyddas som kommunala reservat. I kommande planläggning behöver detta säkerställas .

Övriga naturvårdssynpunkter

Planen anger att kommunen avser förstärka och skydda Rååns dalgångs natur- och rekreationsvärden genom att det öppna landskapet och jordbruksmarken runt Gantofta hålls fri från exploatering. Detta sker genom en särskild beteckning på markanvändningskartan. De planerade utbyggnadsområdena är, såvitt länsstyrelsen förstår (kartan är otydlig), undantagna från denna beteckning. Texten på kartan är vag med formuleringar som " större exploateringar bör undvikas" och "regleringar i form av riksintresse, skydd för landskapsbilden, natur- och kulturintressen skall beaktas". Det på markanvändningskartan markerade området motsvarar i princip det gällande förordnandets om landskapsbildsskydd enligt 19 § naturvårdslagen utbredning inom planområdet. Inom det markerade området finns även Rååns naturreservat och Natura 2000-områdena Rååns dalgång och Fjärestad-Gantofta samt riksintresse för naturvård. Länsstyrelsen erinrar att dessa områden redan har ett lagstadgat skydd som alltid skall beaktas. Det är länsstyrelsen som ger eventuella dispenser och tillstånd för åtgärder och exploatering inom dessa områden. Eftersom den särskilda beteckningen på markanvändningskartan inte på något vis ger ett starkare juridiskt skydd än vad som redan finns eller föreslår en utökning av det tänkta skyddade området, ser länsstyrelsen inte att den skulle kunna betraktas som ett erbjudande om kompensation för planerad exploatering. Länsstyrelsen ber kommunen att förtydliga formuleringen om förstärkt skydd i planhandlingen, så att inte allmänheten förleds att tro att förslaget innebär en reell förstärkning eller utökning av de redan skyddade områdena. Planförslaget i sin nuvarande form innebär ingrepp i dessa områden.

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR GANTOFTA SAMHÄLLE, HELSINGBORGES STAD

UTLÅTANDE

PLANFÖRSLAGETS SYFTE OCH INNEHÅLL

Planförslaget upprättas för att fastlägga utbyggnadsområden för bostäder, verksamheter och service. Planen behandlar också trafik och kulturmiljöfrågor och anger skydd för Rååns dalgång, för odlingslandskapet och för Örby vattentäkt. Planen kommer att ligga till grund för kommande detaljplaner, bygglov och fastighetsbildningsärenden inom området.

REMISS OCH UTSTÄLLNING

Planförslaget har, efter stadsbyggnadsnämndens beslut den 21 januari 2009, remitterats till Banverket, brandförsvaret, kulturstyrelsen, miljönämnden, skol- och fritidsnämnden, Skånetrafiken, socialnämnden, Sydsvatten AB, TeliaSonera AB, vård- och omsorgsnämnden, Vägverket och Öresundskraft AB. Förslaget har också sänts på remiss till kommunstyrelsen i egenskap av markägare och till stadsmiljöavdelningen med begäran om ett internt yttrande. Samtliga instanser utom Skånetrafiken har inkommit med yttranden.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadsförvaltningen från 9 februari till 9 april 2009, och hållits tillgänglig i livsmedelsbutiken i Gantofta under utställningstiden. Innan utställningen påbörjades har förslaget sänts till Länsstyrelsen med begäran om granskningsyttrande och till Svalövs kommun för eventuellt yttrande under utställningstiden. Förslaget har också sänts till Gantofta Byalag och till ett antal markägare som kan beröras av framtida exploateringar.

Kungörelse om utställning infördes i ortstidningen den 30 januari 2009. Meddelande om utställning sattes också upp på kommunens anslagstavla. Vid utställningens slut hade inkommit ett granskningsyttrande från länsstyrelsen, yttrande från Svalövs kommun och 3 skrivelser från allmänheten. Någon skrivelse från Gantofta Byalag inkom inte.

YTTRANDEN UNDER REMISSTIDEN

Följande instanser har inte haft något att erinra mot planförslaget:

Banverket	enligt yttrande	den 26 mars 2009
Brandförsvaret	enligt yttrande	den 3 april 2009
Skol- och fritidsnämnden	enligt yttrande	den 21 april 2009
Skånetrafiken	besked, svar lämnas ej	den 23 april 2009
Socialnämnden	enligt yttrande	den 22 april 2009
Sydsvatten AB	enligt yttrande	den 27 mars 2009
TeliaSonera	enligt yttrande	den 22 april 2009

Kommunstyrelsen i egenskap av markägare har i sitt yttrande inkommet den 1 april 2009 framfört att utbyggnadsområde 1 mot sydväst är beläget på högvärdig åkermark med graderingsklass 10. Enligt stadens miljöprogram skall exploatering på sådan mark undvikas.

Kommentar: Gällande miljöprogram, sid 32, anger att hushållning av värdefull åkermark skall ske vid exploatering. Samtidigt anger programmet, sid 31, att tätortsutveckling i goda kollektivtrafiklägen skall prioriteras för att minska biltransporter och öka underlaget till kollektiva transportsystem. ÖP 2010, som nyligen ställts ut, anger att jordbruksmarken runt Gantofta har graderingsklass 8-10. Det stationsnära läget gör emellertid att mark för nya bostäder prioriteras före bevarandet av jordbruksmarken. Kring Gantofta skall dock i övrigt det öppna landskapet och jordbruksmarken hållas fri från utbyggnader. Skrivelsen har inte föranlett någon revidering av planförslaget.

Kulturnämnden har i sitt yttrande inkommet den 27 april 2009 framfört att planförslaget kommer att påverka den befintliga kulturmiljön. Under planarbetet har utretts olika utbyggnadsalternativ och skilda intressen har vägts samman. Den största förlusten för kulturmiljön blir att det öppna odlingslandskapet bryts med ny bebyggelse. Även om exploateringen är begränsad finns risk på längre sikt att områdena utökas och byggs samman med samhället. Eventuell förtätning och sanering av Gantoftas centrala delar måste ske med hänsyn till befintliga kulturvärden. Dessa bör utredas, förslagsvis i ett bevarandeprogram. I övrigt finns inget att erinra ur kulturmiljösynpunkt.

Kommentar: Behovet av utbyggnad i Gantofta har funnits under en längre tid. Befintliga kulturvärden redovisas i kulturminnesvårdsprogram för Helsingborg 1991, i ortsanalys för Gantofta och sammanfattas i rubricerade fördjupning av översiktsplanen för Gantofta. Finns ett bevarandeprogram för Gantofta upprättad vid plangenomförandet bör den vägas in i detaljplaneprovningen. Detta gäller vid nybyggnad men särskilt vid förtätning och sanering inom centrala delar av Gantofta som kulturnämnden framhåller. Skrivelsen har inte föranlett någon revidering av planförslaget.

Miljönämnden har i sitt yttrande inkommet den 18 september 2009 framfört att de tillstyrker fördjupning av översiktsplanen för Gantofta samhälle och förutsätter att nedanstående synpunkter beaktas.

Åkermarken kring Gantofta har bonitetsklass 8-10 på den 10-gradiga skalan. Sådan mark bör i första hand användas för jordbruksändamål och inte tas i anspråk för bostäder. Mindre utbyggnader för bostadsändamål bör dock kunna godtas om de uppförs i stationsnära lägen. Mot denna bakgrund menar miljönämnden att föreslagna utbyggnadsområden kan godtas. Område 1 bör dock minska i omfattning och förtätas ytterligare.

Miljönämnden påpekar att söder om utbyggnadsområde 2 finns djurhållning i form av svinuppfödning inom fastigheten Kvistofta 5:5 och hästhållning inom Gantofta 4:15. Om verksamheterna utökas inom dessa fastigheter kan krav komma att ställas på utökat skyddsavstånd.

Med hänsyn till störningar och klagomål bör inte bostäder samlokaliseras med verksamheter inom utbyggnadsområde 8. Området är ännu inte exploaterat. En planändring bör därför kunna aktualiseras. Ytterligare mark kan tas i anspråk för bostäder om inte bullersituationen lägger hinder i vägen.

Förslag till nya föreskrifter för Örby vattenskyddsområde anger att miljöfarlig verksamhet inte får etableras inom tertiär skyddszon. Industri får därför inte etableras inom utbyggnadsområde 8 eftersom miljöfarlig verksamhet inrymmer begreppen industri och småindustri. I nya skyddsföreskrifter för berggrundvattentäkten är nyetablering av miljöfarlig verksamhet förbjuden utan föregående anmälan till tillsynsmyndigheten. Detta bör också redovisas i planen.

I tabeller på sid 52 och 53 bör noteras att riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus i bostäder, 45 dBA, gäller nattetid både vad avser väg- och tågtrafikbuller. I planen anges att eventuell påverkan från deponi nedströms utbyggnadsområde 8 ska utredas vid detaljplanering av området. Sådan utredning bör i än högre grad gälla deponier uppströms utbyggnadsområdet.

Utbyggnadsområde 7 och anslutande verksamhetsområde längs Fjärestadsvägen ger en betydande påverkan på landskapsbilden och den fria utblick som idag ges över Rååns dalgång i sydostlig riktning. En utbyggnad i dessa båda lägen är tveksam. Skall område 9c tas i anspråk för bebyggelse bör särskild hänsyn tas till befintlig skogsdunge och till träd- och buskridåer inom området.

Kommentar: En utbyggnad i den storleksordning som anges i Fördjupning av översiktsplanen för Gantofta har stöd i ÖP 2010. Utbyggnad i ett stationssamhälle, vägt mot intresset att bevara jordbruksmark, bedöms ge mest hållbar utveckling utifrån såväl miljömässigt som socialt och ekonomiskt perspektiv. Område 1 har den omfattning som de naturliga gränserna i landskapet ger (se ÖP 2010, landskapskaraktär 8-11, sid 53). Planbeskrivningen har, under avsnittet MKB, förtydligats med krav på hushållning av värdefull åkermark vid fortsatt planering inom utbyggnadsområde 1.

Frågor kring djurhållning söder om utbyggnadsområde 2 behandlas i planförslaget. Vid fortsatt planering skall en avvägning ske mellan bostadsutbyggnad och djurhållning.

Skall förnyelse av Gantofta industriområde kunna genomföras bör tills vidare en flexibilitet finnas inom utbyggnadsområde 8. Planändring enligt miljö nämndens önskemål bör avvakta tills intressenter finns.

Planförslaget har kompletterats med uppgift om att gällande detaljplan för västra delen av utbyggnadsområde 8 skall anpassas till skyddsföreskrifterna för Örby vattentäkt inför ett plangenomförande. För berggrundvattentäkten har ett arbetskoncept till nya skyddsföreskrifter utarbetats. Planbeskrivningen har kompletterats med kravet att nyetablering av miljöfarlig verksamhet inte får ske utan föregående anmälan till tillsynsmyndigheten.

Tabeller på sid 52 och 53 har kompletterats med begärda uppgifter. Av "Nedlagda deponier – inventering och riskbedömning" framgår att någon deponi inte finns uppströms utbyggnadsområde 8.

Gällande detaljplan för verksamhetsområdet längs Fjärestadsvägen har genomförandetid till 2012-09-06. Under denna tid har markägaren rätt att genomföra intentionerna i planen. Utbyggnadsområde 7 ligger intill verksamhetsområdet, är begränsat i omfattning och skall särskilt anpassas till platsen. För utbyggnadsområde 9c har planbeskrivningen kompletterats med krav på hänsyn till befintlig skogsdunge och annan vegetation inom området.

Vård- och omsorgsnämnden har i sitt yttrande inkommet den 6 april 2009 framfört samma synpunkter som under samrådsskedet.

Kommentar: Se synpunkter och bemötande i samrådsredogörelsen.

Vägverket har i sitt yttrande inkommet den 6 mars 2009 framfört att på markanvändningskartan nu tydligt finns redovisat ett ambitiöst cykelvägnät. Vägverket förutsätter att det genomförs. För övrigt är de synpunkter vägverket framförde under samrådsskedet fortfarande aktuella.

Kommentar: I samband med detaljplaneläggning och vid planens genomförande i övrigt kommer kontakter att tas med vägverket i egenskap av väghållare med ansvar för det allmänna vägnätet. I övrigt hänvisas till synpunkter och kommentarer i samrådsredogörelsen.

Öresundskraft AB har i sitt yttrande inkommet den 27 mars 2009 hänvisat till sitt svar från samrådsskedet.

Kommentar: Se synpunkter och bemötande i samrådsredogörelsen.

LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande inkommet den 14 april 2009 framfört synpunkter på planförslaget samt bifogar en lista med redaktionella ändringar. Genom granskningsyttrandet får kommunen en bekräftelse på om de synpunkter som framförts under samrådsskedet tillgodosetts eller om länsstyrelsen har invändningar som kvarstår. De framförda synpunkterna redovisas ämnesvis med efterföljande kommentar från stadsbyggnadsförvaltningen.

Allmänt

Fördjupning av översiktsplanen belyser i en del avseenden tydligt hur stationsområdet Gantofta skulle kunna utvecklas. Dock ställer sig länsstyrelsen kritiskt till en del av de föreslagna utbyggnadsområdena, framför allt ur naturvårds- och kulturmiljösynpunkt. Inom dessa ämnesområden finns flera begränsande planeringsförutsättningar som måste beaktas i den framtida planeringen.

Utbyggnadsområdena mot söder kan komplettera samhället med en rimlig utbyggnad efter ingående studier.

Länsstyrelsen är tveksam till en utbyggnad mot norr längs Bårslösvägen. Planen bör redovisa de långsiktiga intentionerna för området där framtida utbyggnad och bevarande av omgivande landskap preciseras och samtidigt som förordnandet om landskapsbildsskydd säkerställs.

Kritik framförs också mot en utbyggnad mot nordost längs Fjärestadsvägen med exploatering inom riksintresse för naturvård och förordnande om landskapsbildsskydd. Område 7 uppförs i gräns mot ett Natura 2000-område. Utbyggnaden kan ge stor påverkan på det öppna landskapet med byggnader långt från befintlig bebyggelse, på höjder, i sluttande terräng och kan riskera att bryta upp det långsträckta sammanhängande naturstråket längs Rååns dalgång.

Kommentar: I planförslaget som ställdes ut i början av 2009 begränsades utbyggnadsområde 4 och 5 i omfattning och till ett läge längs Bårslövsvägen. Vid revidering av planförslaget 2010-04-07 har planbeskrivningen på sidan 24 och 26 kompletterats med hänvisning till ÖP 2010 beträffande betydelsen av huvudgrönstråket och utbyggnad av Gantofta mot norr. I övrigt hänvisas till stadsbyggnadsförvaltningens kommentar till miljönämndens remissvar på sid 3 i detta utlåtande och kommentar på sid 1 och 2 i samrådsredogörelsen.

I det utställda planförslaget avgränsas område 6 och 7 mot öster med en stram vegetationsgräns på samma sätt som dagens bebyggelseavslutning. Område 7 ligger i direkt anslutning till befintligt industriområde med bostäder och utfarter på motsäende sida av Fjärestadsvägen. Utbyggnad sker i sluttande terräng och inte på höjd eller krön. Se stadsbyggnadsförvaltningens bemötande av länsstyrelsens samrådsyttrande på sid 2 och 3 i samrådsredogörelsen.

Riksintressen

Länsstyrelsen anser att del av planen ur kulturmiljö- och naturvårdssynpunkt kan komma att medföra påtaglig skada på värden av riksintresse och på Natura 2000-område. Detta gäller särskilt utbyggnad mot norr och nordost. Skulle kommunen vid framtida planläggning hota att skada ett sådant värde kan Länsstyrelsen komma att ingripa med stöd av 12 kap PBL. I övrigt framför länsstyrelsen samma synpunkter beträffande förslagets påverkan på riksintressena som tidigare framfördes under samrådsskedet (se samrådsredogörelsen).

Kommentar: Bostadsutbyggnad inom stationsorterna skall genomföras på ett miljömässigt hållbart sätt i stationsnära lägen och med tillgång till spårbunden kollektivtrafik. Detta gäller samtliga stationsorter längs Råådalsbanans sträckning. Denna målsättning har stöd både i ÖP 2010 och riksintresse för järnväg. Under planarbetets gång har också skett ett mellankommunalt samarbete i dessa frågor. Av denna anledning bör del av utbyggnad i Gantofta även möjliggöras norr om Råån nära pågatågsstationen. Stadsbyggnadsförvaltningens bemötande i sakfrågorna kring risk för påverkan på riksintresse och Natura 2000-områden redovisas på sid 1-3 i samrådsredogörelsen.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att riskerna för översvämning och erosion är väl beskrivna i planen. I framtida planarbeten är det dock av stor vikt att resultat av den risk- och sårbarhetsanalys som upprättas inom ramen för kommunövergripande översiktsplan ÖP 2010 beaktas.

Beträffande skyddsavstånd kan det komma att kräva ytterligare riskbedömningar och utredningar i samband med framtida detaljplanering av områden för förtätning av bebyggelse och av industrier och bostäder intill järnvägen. Kom-

munen bör då beakta rekommenderade riskhanteringsavstånd vid järnvägar och där så är aktuellt redovisa riskreducerande åtgärder. Prövning av varje detaljplan får sedan utvisa om föreslagna riskreducerande åtgärder är tillräckliga i det enskilda fallet.

Kommentar: I planbeskrivningen på sid 39 hänvisas till den risk- och säkerhetsanalys för översvämning och erosion som upprättas inom ramen för ÖP 2010. Frågan behandlas vidare i en fördjupningspromemoria om klimat och stigande havsnivåer. På sid 55 under avsnittet "Farligt gods" behandlas behovet av skyddsavstånd längs järnvägen vid exploatering. Här anges att riktlinjer för skydd mot järnvägen kommer att ytterligare utredas under detaljplaneskedet.

Mellankommunala frågor

Länsstyrelsen noterar att Svalövs kommun inte haft några invändningar mot planen utan understryker vikten av översiktsplanens strategiska betydelse eftersom den stärker de små stationsorternas förutsättningar och utveckling.

Miljö kvalitetsnormer

I planens MKB görs bedömningen att planen inte kommer att medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Miljökonsekvensbeskrivning – MKB

Länsstyrelsen anser att MKB-avsnittet beskriver utbyggnadernas påverkan på naturvårdsvärden av riskintresse på ett bristfälligt sätt. Utbyggnadsområde 2, 4, 5, 6 och 7 beskrivs som mindre utvidgningar av Gantofta. Men enligt länsstyrelsen ligger område 4, 5, 6 och 7 avskilda från samhället i ett oexploaterat jordbrukslandskap. Utbyggnader sker på höjder och kommer, även om anpassning sker till landskapet, att dominera den i nuläget öppna landskapsbilden.

I MKB-avsnittet anges att område 7 gränsar till ett Natura 2000-område i form av åkermark. Någon vegetation berörs inte varför syftet med Natura 2000 inte påverkas. Enligt bevarandeplanerna är det Råån och dalgångens skog som skall skyddas. Åkermarken har avsatts som Natura 2000-område eftersom den fungerar som buffertzona mot vattendraget då annan markanvändning eller exploatering negativt kan påverka bevarandevärdena i Råån. Etablering av främmande arter från trädgårdar beskrivs som ett befintligt problem inom områdena.

Kommentar: Området kring utbyggnadsområde 4 och 5 utgjorde under större delen av 1900-talet en handelsträdgård. Båda sidor om Bårslövsvägen täcktes av växthus, uthus, lagerlokaler, panncentral och hårdgjord mark. Mot väster och söder fanns fruktodlingar och mot norr en 15 meter hög trädriddå som vindskydd. Området är inte ett oexploaterat jordbrukslandskap utan ett område som omvandlas från verksamhet till bostäder.

Område 7 ligger i direkt anslutning till befintligt industriområde. Bostadshus och utfarter finns på motstående sida av Fjärestadsvägen. Utbyggnadsområde 6 och 7 medför en förskjutning av bebyggelseavgränsningen österut 120 m. Utbyggnad sker i sluttande terräng och inte på höjd eller krön. Stadsbyggnadsförvaltningens bemötande i övrigt av länsstyrelsens synpunkter i dessa frågor finns i samrådsredogörelsen på sid 1 och 2.

I ÖP 2010 anges att utbyggnad av stationsorterna skall ske på ett miljömässigt hållbart sätt genom lokalisering av bostäder till stationsnära lägen. Möjligheter till en begränsad utbyggnad norr om Råån, nära stationen, bör därför tas till vara. Utbyggnaden norr om Råån i form av mindre grupper längs de större vägarna är historiskt väl förankrad genom ett flertal liknande utbyggnader i grannskapet och innebär inte någon utvidgad bebyggelse i jordbrukslandskapet. Kompletteringar och förtydliganden har utförts i MKB-avsnittet och i tabell på sid 45 enligt länsstyrelsens begäran.

Övrigt

Om skyddade biotoper påverkas i samband med planering krävs dispens från länsstyrelsen och eventuellt krav på kompensationsåtgärder. Det bör också framgå att redovisning av småbiotoper på natur- och landskapskartan inte är komplett. All byggnation inom område med förordnande om landskapsbildskydd kräver tillstånd från länsstyrelsen. Något upphävande eller tillstånd medges inte där bebyggelsen skulle skada landskapsbilden. Utbyggnadsområdena 4, 5, 6 och 7 ligger på höjder eller mot backkrön och skulle troligen påverka landskapsbilden.

Länsstyrelsen förutsätter att kommunen tar kontakt med vägverket i samband med planarbeten och andra förändringar i det allmänna vägnätet. Den planerade utbyggnaden inom det ekologiskt känsliga området och det övergripande grönstråket skulle medföra att områdena förlorar en del av värdet som sammanhängande spridningskorridor för växter och djur och värdet som ostört område för rekreation och friluftsliv.

Kommentar: På sid 19 i planbeskrivningen finns en redogörelse för biotopskydd. Uppgifter har införts i planbeskrivning och på natur- och landskapskartan att ytterligare fakta om småbiotoper finns i Helsingborgs naturvårdsplan. Småbiotoper kommer också att redovisas i en karttjänst som del i ÖP 2010 vilket ger ökad geografisk tydlighet och ett bra planeringsunderlag.

INKOMNA SKRIVELSER UNDER UTSTÄLLNINGSTIDEN

Svalövs kommun har i skrivelse inkommen den 25 mars 2009 framfört att de inte har något att invända mot upprättat planförslag. De vill samtidigt understryka den strategiska betydelsen av att i planeringen stärka de små stationsorternas förutsättningar till utveckling.

Ägarna till fastigheten Gantofta 1:368 har i skrivelse inkommen den 10 mars 2009 framfört att planbeskrivningen anger olika uppgifter om utbyggnad längs södra sidan av Pålstorpsvägen. På sidan 6 anges bostäder i flervåningshus medan på sidan 28 anges seniorbostäder i form av marklägenheter. Besked har lämnats att sistnämnda uppgift är korrekt. Planhandlingarna bör korrigeras. Det kombinerade verksamhets- och bostadsområdet norr om Pålstorpsvägen får inte innebära bullerstörningar för befintliga bostäder. Redan idag förekommer emellanåt aktiviteter inom befintligt industriområde norr om järnvägen som trots större avstånd kan uppfattas störande.

Kommentar: I planbeskrivningen på sidan 28 beskrivs utbyggnad längs Pålstorpsvägen korrekt: "Seniorbostäder i form av marklägenheter". Vid revidering av planförslaget 7 april 2010 har motsvarande information införts på sidan 6 och 25 i planbeskrivningen. För utbyggnadsområde 8 norr om Pålstorpsvägen anger gällande detaljplan icke störande småindustri med möjlighet att uppföra bostad på respektive tomt. Därmed skall bulleralstrande verksamheter inte tillåtas.

Ägaren till fastigheten Gantofta 1:228 har i skrivelse inkommen den 18 mars 2009 framfört att Pålstorpsvägen mitt för berörd fastighet är smal, trafikfarlig och har begränsad sikt. Bil och buss kan inte mötas och kommer en cyklist eller gångtrafikanter blir situationen trafikfarlig. Om Gantofta byggs ut kommer trafiksituationen att förvärras. Åtgärder borde vidtas redan idag.

Kommentar: Planförslaget anger tätortsport längs Pålstorpsvägen i väster och cirkulationsplats i korsningen med Norra Kvistoftavägen. Befintlig gc-väg har sträckning längs Pålstorpsvägen från Råå till Gantoftavägen. Den går därefter i blandtrafik längs Pilgatan och Glasrygatan mot centrala Gantofta. Vid revidering av planförslaget 7 april 2010 har befintlig gc-väg längs Pålstorpsvägen förlängts fram till Norra Kvistoftavägen. Kopia av skrivelsen och detta utlåtande har översänts till trafiksäkerhetsansvariga på stadsbyggnadsförvaltningen för att bedöma behovet av trafiksäkerhetsåtgärder längs vägvägnittet.

Ägarna till fastigheten Höstmusseronen 2 har i skrivelse inkommen den 8 april 2009 framfört att Kryddgatan redan idag är hårt trafikbelastad. Utbyggnadsområde 1 borde därför trafikmatas via en ny gata söder om området. Därigenom kunde Kryddgatan avlastas och utbyggnadsområde 1 lättare integreras med Gantofta. För att få en lugnare trafikrytm bör Kryddgatan utformas smalare, ha färre tillfartsvägar och kompletteras med farthinder. Även gång- och cykeltrafiken skulle förbättras om Kryddgatan avlastas. Skogsdungen mellan kvarteren Riskan och Värmusseronen vid Kryddgatan är tät och mörk och borde gallras i samband med en utbyggnad. Befintlig cykelväg mot skolan bör kompletteras med belysning. Idag är den mörk och obehaglig och skolungdomar undviker att cykla här.

Kommentar: En ny genomfartsgata söder om utbyggnadsområde 1 skulle medföra parallella matargator med ökad trafik och högre gatukostnader. Optimalt är att Kryddgatan utnyttjas som matargata för både befintligt och planerat område med oförändrat antal korsningspunkter. Dock måste dessa ändras från trevägs- till fyrvägs-korsningar. Behovet av hastighetsdämpande åtgärder längs Kryddgatan, gallring i befintlig skogsdunge, anpassning av parkyta till planerad nybyggnad och översyn av belysningen längs befintliga cykelvägar bör utredas i samband med detaljplanering och vid plangenomförandet. Kopia av skrivelsen har översänts till driftsansvariga inom stadsbyggnadsförvaltningen för kännedom. Skrivelsen har inte föranlett någon revidering av planförslaget.

SAMMANFATTNING

Under remiss- och utställningsskedet har framförts kritik mot att bostäder skall uppföras inom område som utgör värdefull åkermark. Utbyggnad bör inte heller ske inom område som utgör värdefullt natur- och kulturområde, inom naturreservat, Natura 2000-område eller inom område som berörs av skydd för land-

skapsbilden och skydd för Örby vattentäkt och berggrundvattentäkt. Vidare framförs önskemål om ett bevarandeprogram för Gantofta. Vid fortsatt planering bör förtätning och sanering inom centrala delar av Gantofta uppmärksammas. Från boende i området framförs att tillfart till utbyggnadsområde 1 bör ske från söder för att avlasta Kryddgatan. Säkerheten för cykeltrafikanter borde förbättras längs Pålstorpsvägens östra del. Synpunkter från remiss- och utställningsskedet har föranlett följande justeringar i planhandlingarna:

- Visionsskiss "Centrumstråket" har utvidgats västerut längs Pålstorpsvägen och har getts särskild beteckning på plankartan. Uppgift om smålägenheter och seniorbostäder i en våning längs Pålstorpsvägen har förtydligats. Bild med hustyp i fyra våningar har bytts ut.
- Visionsskiss "Fjärestadsbacken" har förtydligats med uppgift om ytterligare hänsynstagande till naturförutsättningar.
- Redovisningen av utbyggnadsområde 8 med bostäder och icke störande verksamhet har förtydligats med uppgifter om skydd mot störningar och hänvisning till uppgifter i gällande detaljplan. Området har också getts särskild beteckning på plankartan.
- Planbeskrivningen har förtydligats med uppgifter om tätortsportar och hastighetsdämpande åtgärder. För att förbättra trafiksäkerheten har Pålstorpsvägens östra del kompletterats med ny gång- och cykelvägssträcka. Förtydliganden har utförts också för övriga nya gång- och cykelvägar.
- Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter och förtydliganden om dagvatten med redovisning av vattendelare, kompletterande uppgifter om småbiotoper, förtydliganden om övergripande grönstråk och komplettering med uppgift om riskbedömningszon längs järnvägen genom Gantofta.
- Kompletteringar och förtydliganden har utförts i MKB-avsnittet beträffande riksintressen, landskapsbildsskydd och ekologiskt särskilt känsliga områden. Förtydliganden har också skett under avsnittet "Sammanvägning och bedömning av planens konsekvenser".
- Område skola/förskola har getts en gemensam beteckning på plankartan.
- I övrigt har ett antal redaktionella ändringar utförts i planhandlingarna.

Vissa synpunkter har inte föranlett revidering i planhandlingarna. Bostadsutbyggnad mot norr och söder och centralt belägna lägenheter i flervåningshus med hiss finns kvar oförändrade. Utbyggnadsområde 8 med möjlighet att inom tomten uppföra egen bostad och angiven tillfart till utbyggnadsområde 1 finns kvar i planförslaget.

SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING AV MILJÖBEDÖMNINGEN

Allmänt

Vid antagandet av en översiktsplan skall en särskild sammanställning göras med sammanfattning och utvärdering av den genomförda miljöbedömningsprocessen (6 kap. 16§ miljöbalken). Även hur miljöaspekterna har integrerats i planen och hur synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen har beaktats i planarbetet skall ingå. Skälen till val av alternativ och de åtgärder kommunen tänker vidta för uppföljning och övervakning skall också redovisas.

Planprocessen

Miljöbedömningsprocessen har pågått parallellt med planarbetet. Avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen har gjorts i samråd med länsstyrelsen. Under hand har samråd skett med Svalövs kommun angående möjligheter till kompletterande bostäder inom stationsorterna längs Råådalsbanan. Utifrån de inkomna synpunkterna på planförslaget och MKB-avsnittet bearbetades de båda dokumenten och en sammanställning gjordes i samrådsredogörelsen. Planförslag och MKB-avsnittet remitterades och ställdes därefter ut under januari-april 2009. Mindre justeringar har därefter gjorts i dokumenten med målsättningen att synpunkterna tydligt skall påverka den slutliga planutformningen.

Hur miljöaspekterna integreras i planen

En sammanvägning och bedömning av planens konsekvenser redovisas under avsnittet "Konsekvenser" på sid 58-60 i planbeskrivningen. Även uppgifter om genomförande, uppföljning och åtgärder för kontroll och övervakning anges.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Sofia Öreberg
Chef för strategisk planering



Ingvar Holmner
Planingenjör



HELSINGBORG

Helsingborgs stad
Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
Datum 22 april 2010

Plats och tid Stadsbyggnadsnämndens sammanträdesrum, Stadsbyggnadshuset, kl 16.30 –

Beslutande Joakim Andersson (M) ordf
Bo Berglund (M)
Hans Bosson (M)
Hans-Peter Dahlquist (M)
Bo Roland Larsson (FP)
Margareta Forssell (M) tjänstg ersättare

Bengt Larsen (S) v ordf
Anne Malmgren (S)
Inger Nilsson (S)
Ali Shibl (S)
Dag Sundius (SD)

**Övriga
närvarande** Ulrika Stålnacke (M)
Åke Holm (SPI)

Ann-Mari Andersson (S)
Mats Rosdahl (S)
Berit Skjöt (Insynsplats MP)

Stadsbyggnadsdirektör Agneta Hammer
Stadsträdgårdsmästare Ole Andersson
Koordinator Rolf Borgström
Planchef Björn Bendsorp Redestam
Chef strategisk planering Sofia Öreberg
Bygglövschef Ann-Charlotte Wedelsbäck

Ekonomichef Thomas Lundgren
Chef drift o underhåll Pontus Runeke
Renhållningschef Christer Pettersson
Lantmäterichef Paul Andersson
Sekreterare Kerstin Ekström


Justerande Dag Sundius

**Plats och tid
för justering** Stadsbyggnadsförvaltningen den 22 april 2010, §§ 207, 208, 209 och 211,
omedelbar justering

Paragrafer 207, 208, 209 och 211

Underskrifter

Sekreterare


Kerstin Ekström

Ordförande


Joakim Andersson

Justerande


Dag Sundius

Utdragsbestyrkande

§ 208

**Fördjupning av översiktsplan för Gantofta samhälle, Helsingborgs stad
Dnr 01236/2008**

Fördjupning av översiktsplanen för Gantofta samhälle har upprättats för att fastlägga utbyggnadsområden för bostäder, verksamheter och service. Planen behandlar också trafik och kulturmiljöfrågor och anger skydd för Rååns dalgång, för odlingslandskapet och för Örby vattentäkt. Planen kommer att ligga till grund för kommande detaljplaner, bygglov och fastighetsbildningsärenden inom området.

Stadsbyggnadsförvaltningen har den 7 april 2010 avgivit utlåtande i rubricerat ärende.

Yrkanden i stadsbyggnadsnämnden

Vid överläggningar i ärendet yrkar Dag Sundius (SD) att undanta område 4 och 5 i planförslaget vid Bårslövsvägen där han anser att man inte ska bygga på flera miljömässiga anledningar. Ordföranden yrkar bifall till det framskrivna förslaget.

Proposition

Ordförande ställer proposition på nämnda yrkanden och finner bifall till det framskrivna förslaget.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att tillstyrka fördjupning av översiktsplan för Gantofta samhälle, Helsingborgs stad, upprättad den 9 januari 2009 och reviderad 7 april 2010,

att översända densamma till kommunfullmäktige för antagande,

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Reservation

Dag Sundius (SD) reserverar sig skriftligt, till förmån för eget yrkande.

Bilaga 208 A

Bilaga


Planförslaget inklusive samrådsredogörelse och utlåtande med särskild sammanställning av miljöbedömningen, bilaga 208 B

Expedieras till

Kommunfullmäktige

Internt: Strat 2 ex

Ordförandes signatur.....

Justerandes signatur



Kf § 96

Ks § 104

**Fördjupning av översiktsplanen för Gantofta samhälle, Helsingborgs stad,
Dnr 00234/2009**

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har den 22 april 2010, § 208, överlämnat förslag till fördjupning av översiktsplanen för Gantofta samhälle, Helsingborgs stad, för antagande i kommunfullmäktige. Fördjupningen av översiktsplanen för Gantofta samhälle har upprättas för att fastlägga utbyggnadsområden för bostäder, verksamheter och service. Planen behandlar också trafik och kulturmiljöfrågor samt anger skydd för Rååns dalgång, odlingslandskapet och Örby vattentäkt. Planen kommer att ligga till grund för kommande detaljplaner, bygglov och fastighetsbildningsärenden inom området.

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen har den 26 maj 2010 tillstyrkt stadsbyggnadsnämndens förslag. Mot beslutet har Kaarina Andersson (SD) reserverat sig till förmån för egna yrkanden.

Yrkanden i kommunfullmäktige

Joakim Andersson (M) med instämmande av Kenneth Backström (FP), Mats Wieden (M), Bengt Larsen (S) samt Peter Ahlbom (V): Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Kaarina Andersson (SD): Tillstyrkan av förslaget med undantag för område 4 och 5 vid Bårslövsvägen som ej skall bebyggas.

Erik Persson (MP): Återremiss med uppdraget att omarbete förslaget med hänsyn till Länsstyrelsens synpunkter angående Natura 2000-områden och område 4 och 5.

Proposition

Ordföranden ställer inledningsvis proposition huruvida ärendet skall avgöras idag eller återremitteras, och finner att kommunfullmäktige beslutar att avgöra ärendet idag. Omröstning begärs. Följande propositionsordning framläggs och godkänns: Ja-röst för avgörande idag, Nej-röst för återremiss. Med 56 Ja-röster mot 9 Nej-röster beslutar kommunfullmäktige att avgöra ärendet idag (protokollsbilaga 1, § 96).

Härefter ställer ordföranden proposition på kommunstyrelsens förslag mot Kaarina Anderssons ändringyrkanden, och finner att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag. Omröstning begärs. Följande propositionsordning framläggs och godkänns; Ja-röst för bifall till kommunstyrelsens förslag, Nej-röst för bifall till Kaarina Anderssons yrkanden. Med 56 Ja-röster mot 6 Nej-röster beslutar kommunfullmäktige i enlighet med kommunstyrelsens förslag. Tre ledamöter avstår från att rösta (protokollsbilaga 2, § 96).

Kommunfullmäktige beslutar sålunda

att anta fördjupning av översiktsplanen för Gantofta samhälle, Helsingborgs stad, upprättad den 9 januari 2009 och reviderad den 7 april 2010.

Reservationer

Mot beslutet reserverar sig ledamöterna från (SD) och (MP) till förmån för respektive yrkanden.

Expedieras till

Stadsbyggnadskontoret
Lantmäterimyndigheten

Vid protokollet

Ulf Bengtsson

Carin Wredström

Justerat 2010-06-23

Sven Rydström

Mats Wieden

Att justeringen av protokollet tillkännagivits på kommunens anslagstavla
2010-06-24 intygar

Sofia Gullberg

Rätt utdraget; intygar

