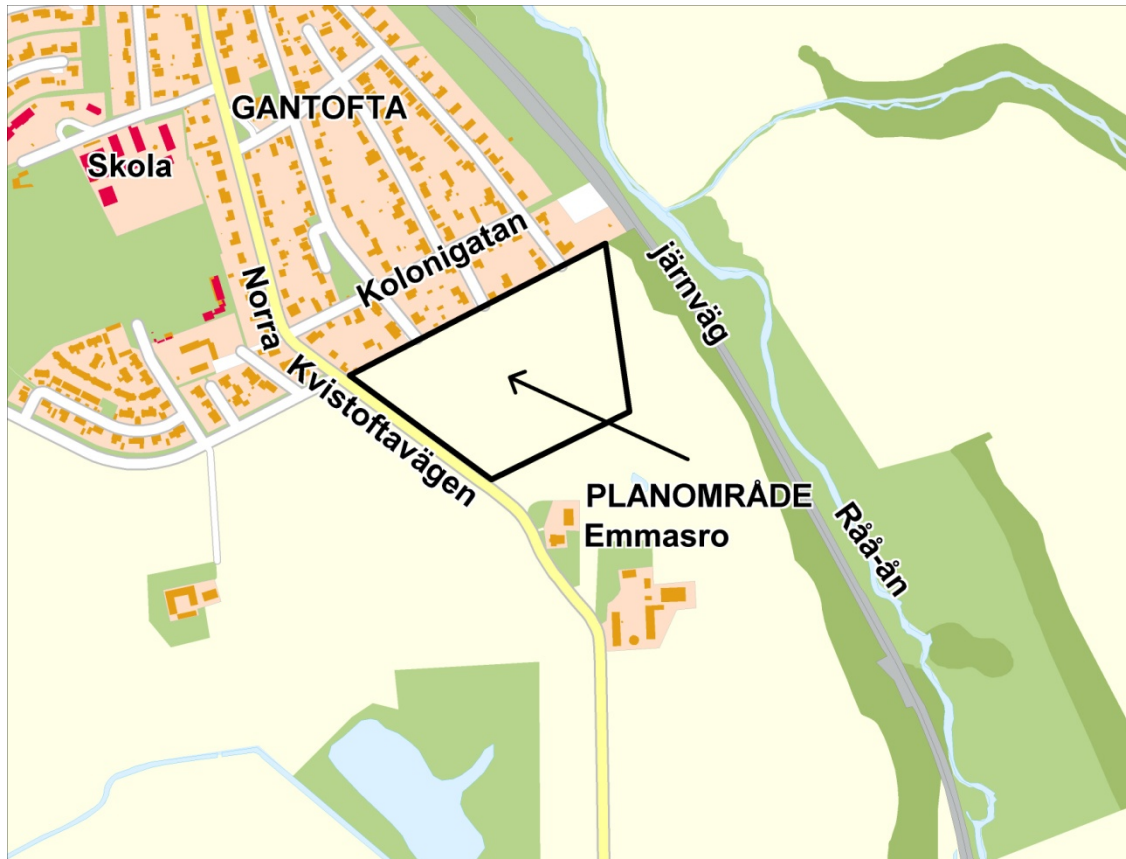




HELSINGBORG

DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN **GANTOFTA 4:15** M FL
GANTOFTA, HELSINGBORGS STAD



Upprättad den 7 januari 2013
Redaktionellt ändrad den 25 mars 2013

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Antagen av kommunfullmäktige 17-18 juni 2014 § 89
Laga kraft 22 juli 2014
Genomförandetid t o m 22 juli 2019

Dnr 591/2010

17290



| | |
|-------------------------------------|--------------|
| STADSBYGGNADSNÄMNDEN HELSINGBORG | |
| INK. | 2014 -07- 25 |
| Dnr. | 591/10 |

DP

LAGAKRAFTBEVIS

Detaljplan för fastigheten Gantofta 4:15 m fl, Gantofta, Helsingborg, dnr 171/13

Kommunfullmäktige i Helsingborgs stad antog den 17-18 juni 2014 § 89, detaljplan för fastigheten Gantofta 4:15 m fl, Gantofta, Helsingborg.

Länsstyrelsen har 2 juli 2014 med stöd av 11 kap 10 § plan- och bygglagen beslutat att inte pröva kommunfullmäktiges beslut.

Enligt kommunstyrelsens diarium har överklagande över kommunfullmäktiges beslut inte inkommit. Detaljplanen har därför vunnit laga kraft 22 juli 2014.

Stadsledningsförvaltningen

Yvonne Andersson

Yvonne Andersson
Ärendesamordnare

Kopia till:
LM i Helsingborg 2 ex
MEX
Stadsbyggnadsförvaltningen i Helsingborg
Länsstyrelsen, enheten för samhällsplanering



Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med Helsingborgs kommunfullmäktige den 17-18 juni 2014

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| STADSBYGGNADSNÄMNDEN HELSINGBORG | |
| INK. | 2014 -07- 0 2 |
| Dnr. | 591/10 DPL |

Kf § 89
Ks § 96

Detaljplan för fastigheten Gantofta 4:15 m fl, Gantofta, Helsingborgs stad, Dnr 00171/2013

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har den 17 april 2013, § 131 överlämnat rubricerad detaljplan för antagande i kommunfullmäktige. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av cirka 50 småhus i anslutning till sydöstra delen av Gantofta.

Ägarna till fastigheterna Gantofta 4:15 och 4:18 har inkommit med önskemål till kommunen om att planlägga området för bostadsbebyggelse. Intentionerna överensstämmer med kommunens översiktsplan, ÖP 2010 och den fördjupade översiktsplanen för Gantofta. Stadsbyggnadsförvaltningen har i sin skrivelse "Underlag för behovsbedömning och avgränsningar av miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan för fastighet Gantofta 4:15 m.fl. i Gantofta, Helsingborgs stad, Skåne län" daterad 2011-09-13 bedömt att genomförande av planförslaget inte kan uteslutas medföra en sådan miljöpåverkan enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen eller 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken. Därför har en miljöbedömningsprocess påbörjats och utförts. Fastigheterna Gantofta 4:15 och 4:18 är i privat ägo.

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen beslutade den 4 juni 2014 att föreslå kommunfullmäktige besluta att anta detaljplan för fastigheten Gantofta 4:15 m fl, Gantofta, Helsingborgs stad, upprättad den 7 januari 2013, redaktionellt ändrad den 25 mars 2013.

Proposition

Ordföranden ställer kommunstyrelsens förslag mot avslag och finner att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för fastigheten Gantofta 4:15 m fl, Gantofta, Helsingborgs stad, upprättad den 7 januari 2013, redaktionellt ändrad den 25 mars 2013.

Skickas till
Länstyrelsen i Skåne län
Lantmäteriet
Stadsbyggnadsförvaltningen
Berörda

Vid protokollet
Karin Runhagen
Carin Wredström,

Justerat 2014-07-01

Lars Thunberg

Brita Wahlgren Lind

Att justeringen av protokollet tillkännagivits på kommunens anslagstavla
2014-07-01 intygar

Sofia Månsson

Rätt utdraget; intygar

Sof: Månsson

Kommunfullmäktige

Detaljplan för fastigheten Gantofta 4:15 m fl, Gantofta, Helsingborgs stad, Dnr 171/2013

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har den 17 april 2013, § 131 överlämnat rubricerad detaljplan för antagande i kommunfullmäktige, se bilaga 1.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av cirka 50 småhus i anslutning till sydöstra delen av Gantofta.

Bakgrund

Ägarna till fastigheterna Gantofta 4:15 och 4:18 har inkommit med önskemål till kommunen om att planlägga området för bostadsbebyggelse. Intentionerna överensstämmer med kommunens översiktsplan, ÖP 2010 och den fördjupade översiktsplanen för Gantofta.

Förslaget har föredragits i stadsbyggnadsnämnden som information den 18 november 2010.

Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen har i sin skrivelse "Underlag för behovsbedömning och avgränsningar av miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan för fastighet Gantofta 4:15 m.fl. i Gantofta, Helsingborgs stad, Skåne län" daterad 2011-09-13 bedömt att genomförande av planförslaget inte kan uteslutas medföra en sådan miljöpåverkan enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen eller 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken. Därför har en miljöbedömningsprocess påbörjats och en utförts, se vidare under rubriken *Konsekvenser*.

11

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget sydost om Gantofta, i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Gantofta ligger cirka 7 km sydost om centrala Helsingborg. Planområdet avgränsas i väster av Norra Kvistoftavägen, i norr av befintlig småhusbebyggelse och i söder av gården Emmasro. Planområdet omfattar cirka 5.3 ha och utgörs av fastigheten Gantofta 4:15 samt del av fastigheten Gantofta 4:18. För exakt avgränsning hänvisas till plankartan.

Fastigheterna Gantofta 4:15 och 4:18 är i privat ägo.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplan för fastigheten Gantofta 4:15 m fl, Gantofta, Helsingborgs stad, upprättad den 7 januari 2013, redaktionellt ändrad den 25 mars 2013.

Helsingborg den 4 juni 2014
KOMMUNSTYRELSEN

Peter Danielsson
Ordförande

Palle Lundberg
Stadsdirektör

Bilaga

1. Protokollsutdrag med bilagor från stadsbyggnadsnämnden den 17 april 2013, § 131 (**separat bilaga**)

Skickas till

Länsstyrelsen i Skåne län
Lantmäteriet
Stadsbyggnadsförvaltningen
Berörda

OBS!

Protokollsutdrag med bilagor från stadsbyggnadsnämnden har tidigare skickas ut till kommunfullmäktiges ledamöter och ersättare i samband med kallelsen till kommunstyrelsens sammanträde den 4 juni 2014.

12

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN
GANTOFTA 4:15 M FL
GANTOFTA, HELSINGBORGS STAD

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas på:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationer
- miljökonsekvensbeskrivning (Sweco, 2011-12-20)
- samrådsredogörelse
- utlåtande

Följande utredningar har tagits fram som underlag för planarbetet och finns att tillgå på stadsbyggnadsförvaltningen:

- Dagvattenutredning (Ramböll, 2012-11-29)
- Arkeologisk förundersökning (UV Rapport 2012:123)

Detaljplan upprättas i enlighet med plan- och bygglag (1987:10).

SYFTE

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra uppförandet av ca 50 småhus i anslutning till sydöstra delen av Gantofta.

BAKGRUND

Ägarna till fastigheterna Gantofta 4:15 och 4:18 har inkommit med önskemål till kommunen om att planlägga området för bostadsbebyggelse. Intentionerna överensstämmer med kommunens översiktsplan, ÖP 2010, och den fördjupade översiktsplanen för Gantofta.

Förslaget har föredragits stadsbyggnadsnämnden som information den 18 november 2010.

Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen har i sin skrivelse "Underlag för behovsbedömning och avgränsningar av miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan för fastighet Gantofta 4:15 m.fl. i Gantofta, Helsingborgs stad, Skåne län" daterad 2011-09-13 bedömt att genomförande av planförslaget inte kan uteslutas medföra en sådan miljöpåverkan enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen eller 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken. Därför har en miljöbedömningsprocess påbörjats och en utförts, se vidare under rubriken *Konsekvenser*.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget sydost om Gantofta, i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Gantofta ligger ca 7 km sydost om centrala Helsingborg. Planområdet avgränsas i väster av Norra Kvistoftavägen, i norr av befintlig småhusbebyggelse och i söder av gården Emmasro. Planområdet omfattar ca 5,3 ha och utgörs av fastigheten Gantofta 4:15 samt del av fastigheten Gantofta 4:18. För exakt avgränsning hänvisas till plankartan.



Planområdets läge i Gantofta.

Markägare

Fastigheterna Gantofta 4:15 och 4:18 är i privat ägo.

Beskrivning av området

Markanvändning

Planområdet utgörs av åkermark klass 8 och är i nuläget obebyggt. Det är svagt böljande med ett lågparti i den centrala delen.

Bebyggelse

Norr om planområdet finns friliggande villabebyggelse från 1960-talet och framåt. I söder ligger gården Emmasro där det idag finns hästhållning. Marken väster och öster om planområdet är obebyggd.

Natur och rekreation

Utöver den angränsande bebyggelsen består planområdets omgivning av ett böljande åkerlandskap där vegetationen är koncentrerad till äldre gränser, vägar och omkring bebyggelse.



Rååns dalgång sedd mot sydost.

Öster om planområdet ligger Råån. Råån rinner genom en dalgång bestående av bäckraviner som kantas med ädellövskog. Dalgången, som ligger i ett öppet slätt- och jordbrukslandskap, har höga naturvärden och goda rekreativsmöjligheter. Längs med dalgången finns ett omväxlande betes- och skogslandskap som är värdefullt ur landskapsbildssynpunkt, därav landskapsbildsskydd enligt 19 § naturvårdslagen. Dalgången är sedan 1998 ett kommunalt naturreservat.

Gantofta idrottsplats ligger ca 200 m nordväst om planområdet. Idrottsplatsen ligger inom ett centralt parkområde.

Trafik

Planområdet gränsar i väster till Norra Kvistoftavägen. Vägen utgör huvudinfart till orten för trafik söderifrån. Enligt beräkningar för dagens situation är trafikmängden dock begränsad, 1 184 fordon per dygn varav 7 % tunga fordon. Separerad gång- och cykelbana saknas utmed vägen. Skyltad hastighet förbi planområdet är idag 70 km/h och övergår till 50 km/h genom tätorten.

Gantofta station är belägen ca 600 m norr om planområdet. Stationen trafikeras av Pågatåg med entimmestrafik mellan Helsingborg-Simrishamn. Restiden till Helsingborg C är ca 9 min. Gantofta trafikeras även av regionbusslinje 209 mellan Helsingborg-Gantofta-Vallåkra med sju avgångar varje vardagsdygn. Närmaste hållplats finns på Norra Kvistoftavägen, ca 70 m från planområdet.



Norra Kvistoftavägen. Till höger i bild syns en del av planområdet.

Öster om planområdet har Råådalsbanan sin sträckning. Järnvägen är enkelspårig och trafikeras av persontåg och godstrafik. Banan trafikeras idag av ett persontåg i timmen i vardera riktningen och 8 godståg per dygn. Farligt gods transporteras på järnvägen i begränsad omfattning, mellan 5-7 % av den totala godsmängden.

Sammanfattningsvis är både tillgängligheten till det övergripande vägnätet och kollektivtrafikförsörjningen mycket goda.

Service

Gantofta skola är belägen ca 400 m nordväst om planområdet. I anslutning till skolan finns också en förskola. Äldreservice finns i form av hemvård och trygghetslarm. Biblioteksbusser kommer en gång i veckan.

Dagligvarubutik med postombud samt en pizzeria finns ca 300 m norr om planområdet.

Historik

Området kring Gantofta har varit kontinuerligt bebott sedan stenåldern. Gårdarna Carlsro, Emmasro och Gantofta boställe i närheten av planområdet markerar ursprunget i den tidigare bondbyn. År 1865 anlades järnvägen och den tidigare bondbyn utvecklades till ett stationssamhälle. Ortens äldsta bebyggelse kan kopplas till järnvägen och utgörs av enbostadshus i tegel. I dagsläget präglas orten främst av den småhusbebyggelse som började byggas på 1950-talet.

Kulturmiljö

Rååns dalgång och angränsande område mot öster och sydväst, inklusive delar av planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. 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 åtgärder inte vidtas som kan medföra påtaglig skada på riksintresset.

Väster om planområdet finns Gantoftadösen. Det är en gravlämning som härstammar från bondestenåldern och uppfördes troligen omkring år 3600 f Kr.



Gantoftadösen.

Arkeologi

En arkeologisk förundersökning av planområdets västra del har utförts i maj 2012 i syfte att klargöra fornlämningsituationen (UV Rapport 2012:123), då det tidigare påträffats under mark dolda fornlämningar i planområdets sydvästra del. Eftersom lämningarna kunde undersökas och dokumenteras under förundersökningen förordas inga vidare antikvariska åtgärder.

I planområdet östra del finns en fornlämning (RAÄ Kvistofta 84:1) där det tidigare påträffats stenblock, stenredskap och flintspån. Vid den arkeologiska utredningen som utfördes 2011 påträffades dock inga lämningar under jord inom detta område. Fornlämningen har blivit sönderplöjd och därmed förordas inga vidare antikvariska åtgärder. Påträffas ytterligare fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap. 10 § lagen om kulturminnen m.m., omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Biotopskyddade objekt

Utmed planområdets östra gräns finns en stengärdesgård som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.

Markförhållanden

Marknivåerna i planområdet varierar mellan +32 och +35 meter över havet med fall mot ett lägre stråk från nordväst till sydost i mitten av området.

En geoteknisk undersökning har utförts i området (Geoexperten RS AB, 2011-03-31). Den visade att berggrunden utgörs av sedimentärt berg och jordlagren består överst av matjord. Underliggande naturligt lagrad jord utgörs av morän och lermorän. Förutsättningarna för grundläggning av bebyggelse är generellt goda.

Då förekommande jord är relativt tät är förutsättningarna för infiltration av dagvatten i området begränsade.



Planområdet sett mot nordväst. I bakgrunden syns angränsande villabebyggelse.

Markradon

Planområdet ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten, el och tele finns i anslutande lokalgator norr om planområdet. Utmed Norra Kvistoftavägens västra sida finns en naturgasledning.

Råån är den naturliga recipienten för dagvatten från planområdet. De befintliga dagvattenledningarna för orten mynnar ut i Råån norr om planområdet. Ett rörmagasin för fördröjning av dagvattnet finns vid Gantofta station. Kapaciteten

i systemet är begränsad och dimensionerna på ledningarna är små. Bräddning av höga flöden får inte ske mot dessa.

Planområdet och åkermarken väster om Norra Kvistofavägen avvattnas i nuläget genom ett åkerdräneringssystem som ansluts till dagvattensystemet i Dalsläntegatan. Fastigheten Kvistofta 5:5 sydost om planområdet avvattnas genom ett åkerdräneringssystem vars utsläppspunkt mynnar ut i Råadalens sluttning i höjd med gården Emmasro. Från utsläppspunkten rinner dräneringsvattnet nerför en fåra i sluttningen och vidare genom en stentrumma under järnvägen innan det slutligen når Råån.

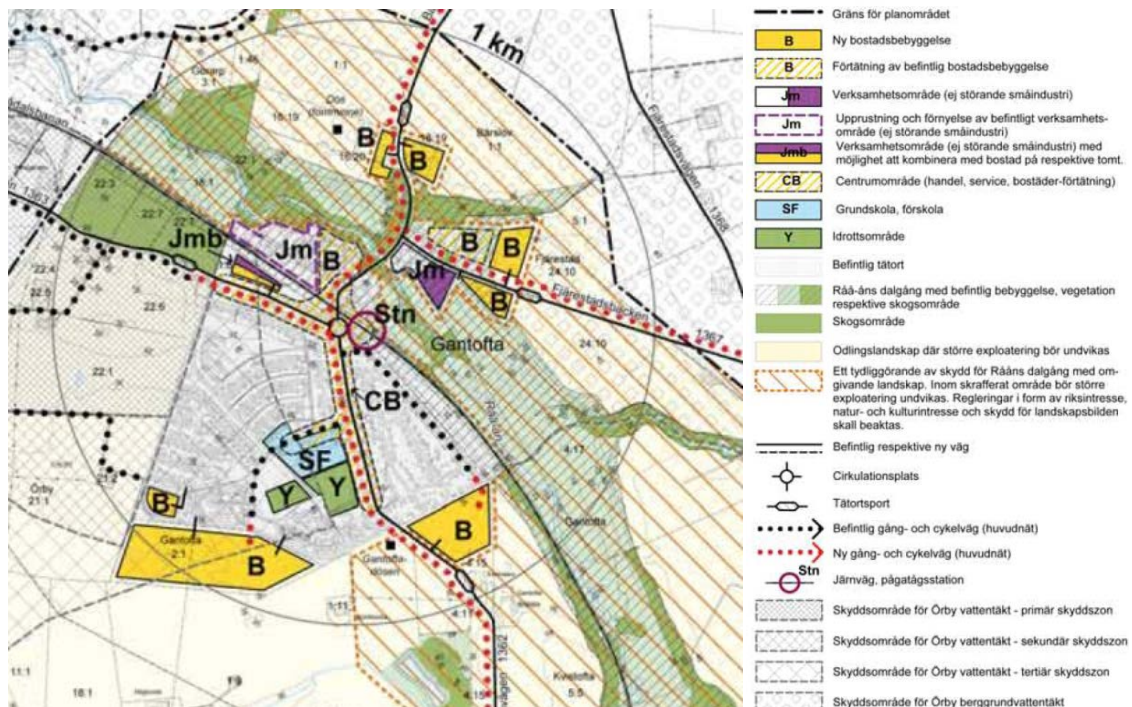
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Helsingborgs översiktsplan, ÖP 2010, antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2010, redovisas Gantofta som ett stationssamhälle som ska vidareutvecklas. Då orten har en järnvägsstation prioriteras utbyggnad av orten högre än bevarandet av angränsande åkermark som kan behövas tas i anspråk vid utbyggnad. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

Fördjupning av översiktsplan

I fördjupningen av översiktsplan för Gantofta, antagen av kommunfullmäktige den 9 juni 2010, redovisas planområdet som område för ny bostadsbebyggelse. Nya gång- och cykelvägskopplingar i och omkring området redovisas också. Planförslaget har utformats i enlighet med vad som anges i fördjupningen.



Markanvändningskarta från fördjupningen av översiktsplanen. Planområdet är markerat som område för ny bostadsbebyggelse (gul färg).

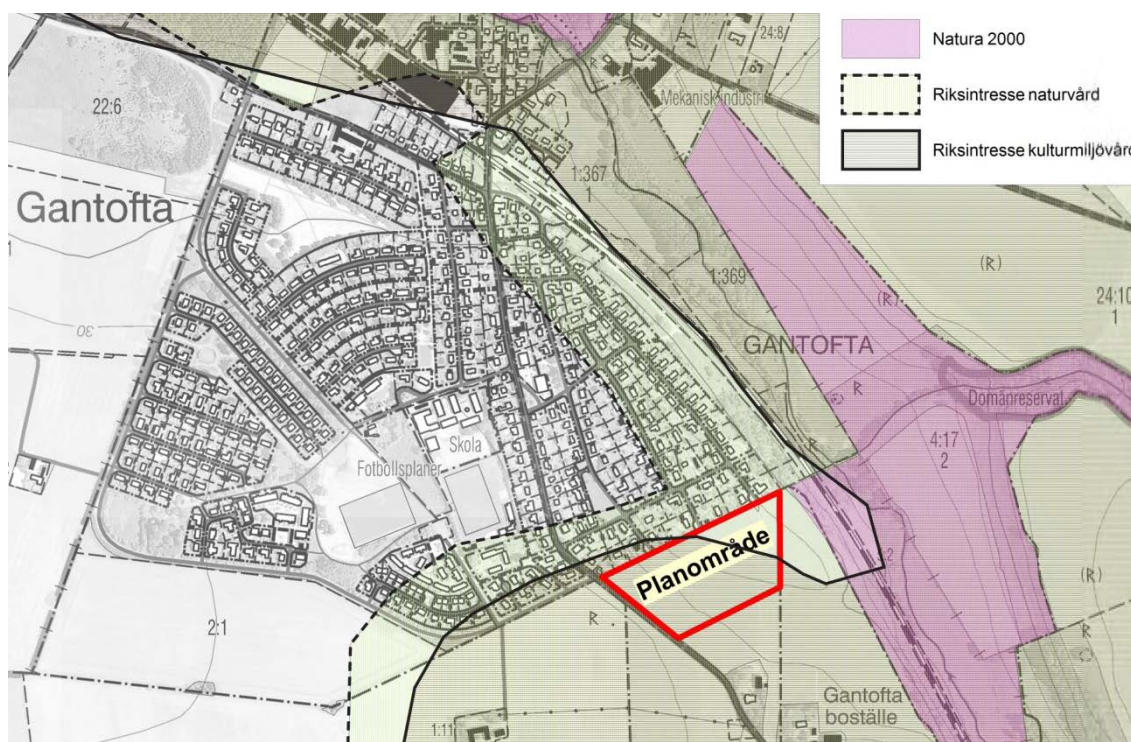
Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset omfattar Råån med omgivningar (N 45) och värdena utgörs av geovetenskap, odlingslandskap genom naturbetesmark samt vattendrag. Växt- och djurlivet är rikt med ett flertal sällsynta arter. Råån utgör reproduktions- och uppväxtområde för havsöring. Rååns dalgång utgör ett representativt odlingslandskap i slättbygd. Syftet med riksintresset för naturvård är att vårda och bevara naturmiljöer och den biologiska mångfalden samt att tillgodose behovet för friluftslivet. Delar av området skyddas genom naturreservat och landskapsbildsskydd.

Planområdet ligger också delvis inom riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset omfattar Rååns dalgång (M:K10) och värdena utgörs av det svagt kuperade öppna odlingslandskapet där ett omfattande och landskapsdominerande fornlämningsbestånd vittnar om bosättningskontinuitet sedan stenåldern. Stora bymiljöer, gårds- och säteribildningar speglar traktens bosättningsmönster och byggnadsskick väl.

Vidare ligger planområdet i närheten av riksintresse för järnväg enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Riksintresset omfattar den angränsande Råådalsbanan och hänsyn ska tas till riksintresset vid förändring och exploatering.

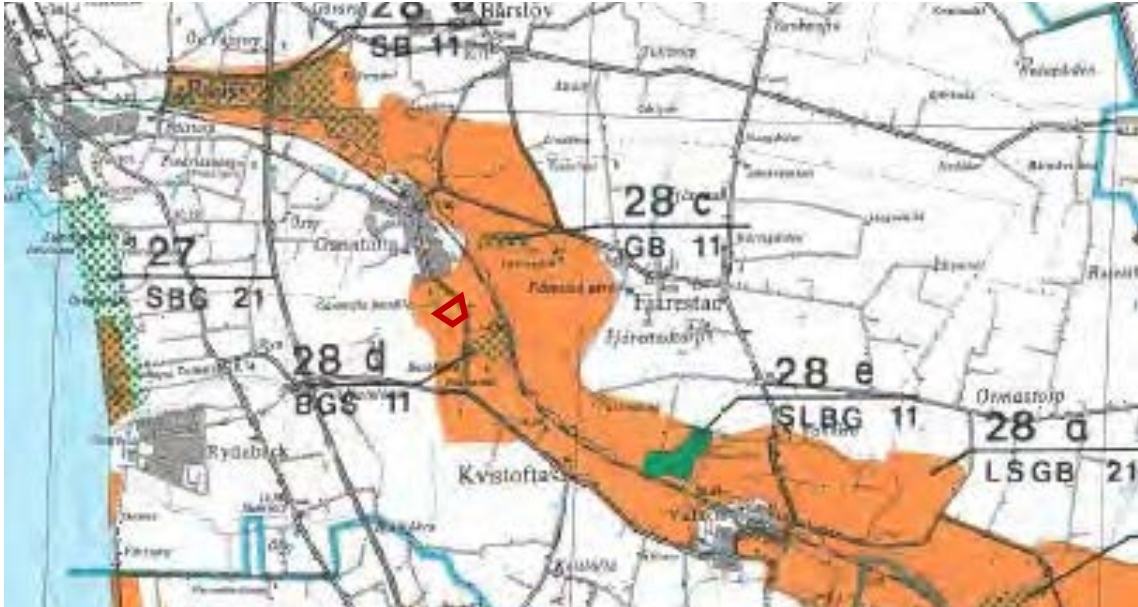
Delar av Rååns dalgång öster om planområdet utgörs av Natura 2000 område. Alla Natura 2000 områden är utpekade som riksintressen enligt miljöbalken 4 kap. 1 och 8 §§ och åtgärder får inte vidtas som kan medföra påtaglig skada på riksintresset.



Karta över berörda områden för riksintresse och Natura 2000.

Landskapsbildsskydd

Planområdet ligger inom landskapsbildsskyddat område i anslutning till Rååns dalgång. Landskapsbildsskydd är en gammal skyddsform med stöd av 19 § naturvårdslagen som syftar till att reglera bebyggelse, vägar och andra anläggningar som kan påverka landskapsbilden negativt. Bestämmelsen, som saknas i miljöbalken, gäller till dess att länsstyrelsen beslutar om upphörande.



Karta över landskapsbildsskyddet. Planområdet är markerat med röd linje.

I beskrivningen av landskapsbildsskyddet anges att Rååns dalgång är en väl markerad dalgång med bidalar i ett öppet slätt- och jordbrukslandskap. Markerna utefter ån utgörs av ett omväxlande betes- och skogslandskap. Dalgången är även värdefull ur vetenskaplig och social naturvårdssynpunkt och den hyser betydande kulturhistoriska värden. Inom området råder förbud att, utan länsstyrelsens tillstånd, uppföra ny byggnad, anordna upplag, schakta, kalavverka lövskog, avverka träd i alléer och utföra skogsodling. Föreslagen ny bostadsbebyggelse inom planområdet förutsätter tillstånd eller upphävande från länsstyrelsen, vilket har sökts av Helsingborgs stad i samband med pågående detaljpaneläggning.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. Planområdet gränsar i norr till detaljplan för Gantofta stationssamhälle, nr 9637, laga kraft 16 augusti 1965. Planen reglerar bebyggelsen i Gantofta tätort. Till detaljplanen finns ett tillägg, nr 13818, laga kraft 11 april 1994. Tillägget berör enbart huvudmannskapet för gator och övrig allmän platsmark som överfördes från vägförening till kommunen. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen och tillägget.

Naturvårdsprogram

Rååns dalgång omfattas av Naturvårdsplan för Helsingborg 1992. Där anges att en ekologisk helhetssyn ska vara styrande för området.

Ortsanalys

För Gantofta stationsområde har en ortsanlys tagits fram av stadsbyggnadskontoret, den 20 april 2004. I ortsanalysen görs en beskrivning av utvecklingen i Gantofta som avslutas med en sammanfattning av ortens starka och svaga sidor samt rekommendationer för fortsatt planering. Bland annat rekommenderas utbyggnad av bostäder och förtätning för att förhindra fortsatt befolkningsminskning.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

Planförslaget innebär att ett nytt småhusområde i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse söder om Gantofta anläggs, i enlighet med intentionerna i fördjupningen av översiktsplanen. Bebyggelsen utgörs av ca 50 småhus i form av friliggande villor samt radhus. Förskola medges i den västra delen av planområdet. Området ansluts för biltrafik till Norra Kvistoftavägen vid två punkter. Flera kopplingar för gång- och cykeltrafik till angränsande bebyggelse i norr föreslås.



Illustrationskarta.

Helsingborgs stad strävar mot en hållbar stadsplanering med beaktande av sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter. Därför är planens intention att möjliggöra långsiktigt hållbara byggnader vilket i praktiken innebär att byggnader företrädesvis uppförs energisnåla, med miljövänliga byggnadsmaterial samt med fokus på trygghet och välmående. Ny bebyggelse bör därmed planeras och utföras med miljöanpassade metoder och sunda material i former som medverkar till en lägre energiförbrukning, exempelvis passivhus.

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget innebär en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsestrukturen i Gantofta. Avståndet från närmaste byggrätt till Råån är minst 160 m. Den nya bebyggelsen placeras på ett längre avstånd från Råån än den befintliga norr om planområdet i syfte att minimera visuell påverkan på dalgången.

Inom planområdets ytterkanter medges bostadsbebyggelse i form av friliggande bostadshus med maximal byggnadshöjd 4,7 m och totalhöjd 8,0 m. Bebyggelsen i det sydvästra hörnet begränsas till maximal byggnadshöjd 3,5 m och totalhöjd 6,0 m. De lägre byggnadshöjderna i denna del syftar till att behålla siktlinjen från dösen och Norra Kvistoftavägen över Rååns dalgång samt till att ta hänsyn till omgivande landskap och befintlig bebyggelse.

I planområdets centrala delar medges utöver friliggande bostadshus också tätare bebyggelse i form av radhus/kedjehus. Radhusen får uppföras med högsta totalhöjd 8,0 m.

Garage och komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 m från tomtgräns. Högsta totalhöjd är 3,0 m.

Tomtstorlek för friliggande hus får minst vara 650 m² och störst 900 m². Högst 25 % av tomten får bebyggas inklusive komplementbyggnader. Garage/carport får högst vara 50 m². Tomtstorlek för radhus/kedjehus får minst vara 250 m² och störst 400 m². Högst 35 % av tomten får bebyggas inklusive komplementbyggnader. Tomterna i planområdets ytterkanter förses med en zon mot omgivande naturmark där ingen bebyggelse får uppföras. Syftet är att få en mjuk övergång från bostadsområdet till naturmarken. I den norra delen av området får dock komplementbyggnader uppföras i tomternas ytterkanter då dess tomter gränsar mot befintlig bebyggelse.

Bebyggelsen ska uppföras med fasader i traditionell jordfärgskala såsom rött, gult eller brunt. ~~Tak ska utformas med röda takmaterial. Det bidrar till att hålla samman bebyggelsen i området och till ett sammanhängande uttryck av området i sin helhet.~~

Stengärdesgården utmed planområdets östra gräns utgör en naturlig avgränsning av planområdet österut och förses med bevarandebestämmelse på plankartan.

Offentliga byggnader

I planområdets västra del medges förskoleverksamhet. Lokalisering av förskola bedöms vara lämplig i denna del då tillgängligheten till Norra Kvistoftavägen och den övriga orten är god.

Grönområden

Omkring den nya bebyggelsen föreslås ett sammanhängande stråk med naturmark. Längst i söder föreslås ett naturområde med fördröjningsdamm för dagvatten. Naturområdena i söder och öster utgör även buffertzoner mot omgivande åkermark. Centralt genom planområdet föreslås ett parkstråk i nordsydlig riktning för lek och rekreation som sammanbinder omgivande naturområden. Växter som planteras på allmän platsmark bör vara av lokal eller svensk härkomst med hänsyn till Natura 2000 området. Kopplingarna till de befintliga delarna av Gantofta möjliggör för samtliga ortsbor att nyttja natur- och grönområdena i området.



Sektion genom planområdet.

Park- och naturmarken gör det möjligt att röra sig genom området på flera ställen. Utblickar över det omgivande landskapet möjliggörs i öppningarna mellan tomterna och från park- och naturområdena. Siktlinjen mellan Gantoftadösen och Råådalen bibehålls. Utblickarna ger goda möjligheter att uppleva det omgivande landskapet.

I enlighet med fördjupningen av översiktsplanen möjliggörs anordnande av nya vandrings- och rekreationsstråk genom park- och naturområdena, vilket förbättrar tillgängligheten till det omgivande natur- och kulturlandskapet.

Detaljplaneförslaget innebär att åkermark av klass 8 tas i anspråk och därmed ett bortfall av ekosystemtjänster såsom livsmedelsproduktion. Förlust av åkermark och bortfall av livsmedelsproduktion går inte att kompensera. Däremot ska andra funktioner såsom gröna och rekreativa kvaliteter tillföras området och utföras i enlighet med den s.k. balanseringsprincipen i samband med genomförandet av detaljplanen. Tillförandet bör ske genom plantering av träd och buskar samt gräsytor inom planområdet i t.ex. det centrala grönstråket och i grönområdet söder om den tillkommande bebyggelsen. Överskjutande summa ska bidra till att förstärka de biologiska och rekreativa värdena i närområdet.

Stengårdesgården i öster skyddas mot rivning och omges av naturmark.

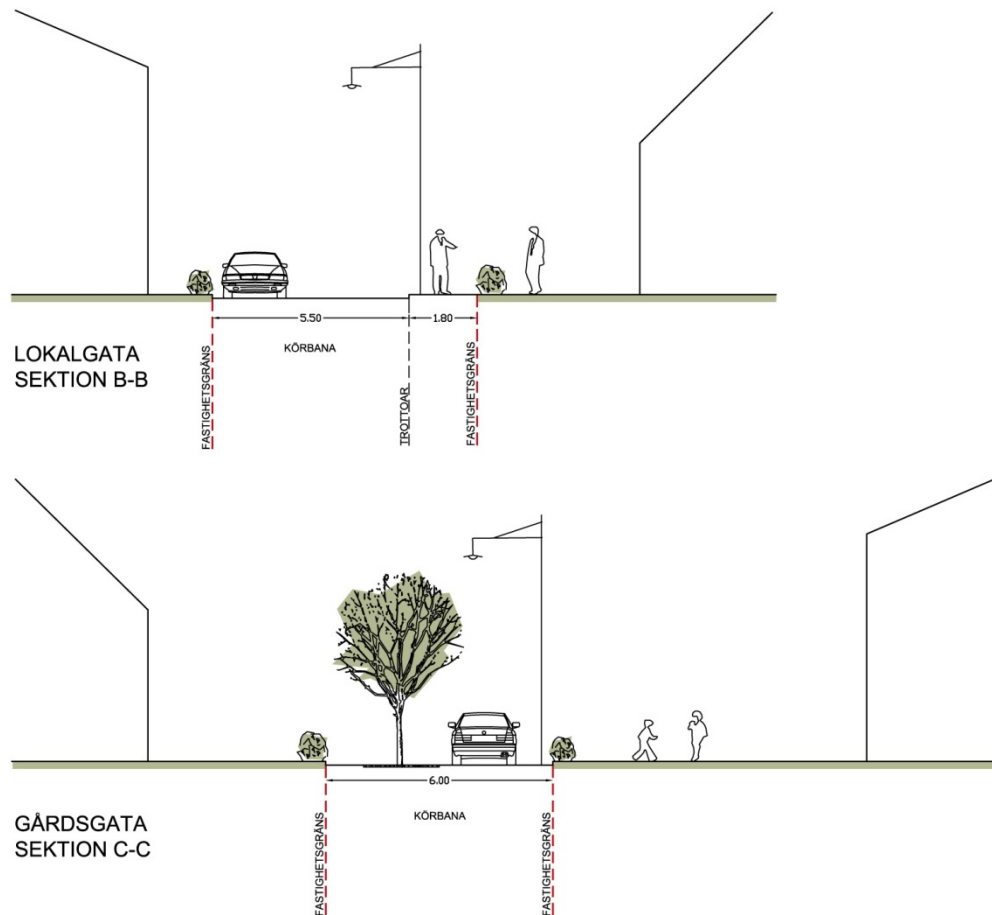
Trafik

Biltrafik

Planområdet ansluts till Norra Kvistoftavägen i nordväst och sydväst. Hastigheten på Norra Kvistoftavägen utmed planområdet ska sänkas till 40 km/h när området är utbyggt. Genom området dras en ny gata i form av en slinga. Slingan förbinds på tvären med två gårdsgator. Inga tomtutfarter förläggs mot Norra Kvistoftavägen.

Lokalgatorna föreslås utformas med en körbana på 5,5 m och trottoar på den ena sidan av gatan med en bredd av 1,8 m. Totalt är lokalgatans sektion 7,3 m. Gångfartsgatorna ges en 6,0 m bred gatusektion.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder ska vidtas i korsningspunkterna mellan lokalgatorna och gårdsgatorna samt på lokalgatorna vid det centrala parkstråket. Gårdsgatorna kan förses med trädplanteringar.



Typsektioner av de två gatutyperna i området.

Parkering

Boendeparkering avses lösas på respektive tomt. Inom varje villatomt ryms ett garage och en öppen bilplats. Enligt stadens parkeringsnorm ska minst 1,5 parkeringsplats per bostad finnas för radhus/kedjehus.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ansluts i norr med gång- och cykelvägar till angränsande lokalgator. Detaljplanen möjliggör en framtida utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Norra Kvistoftavägens östra sida. Inom planområdets ytterkanter och i det centrala parkstråket anläggs promenadvägar som ansluter till Råans dalgång och det omgivande landskapet.

Kollektivtrafik

Planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik. Planförslaget innebär ingen förändring av nuvarande förhållanden.

Teknisk försörjning

Dagvatten

För detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram i syfte att undersöka möjligheterna till omhändertagande och avledning av dagvatten (Ramböll, 2012-11-29).

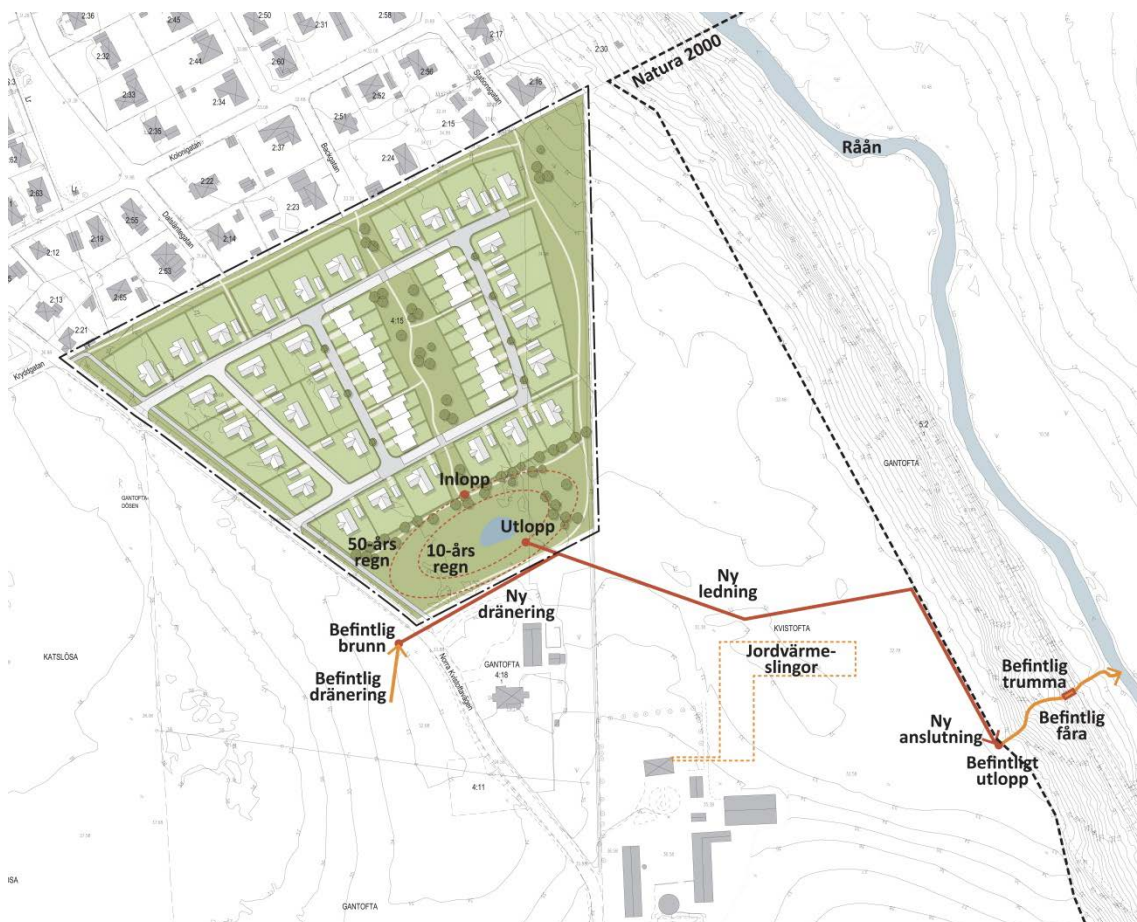


Illustrationskarta med föreskrivna flödesriktningar för dagvattenavrinning.

Söder om den föreslagna bebyggelsen anläggs ett naturområde med plats för ett fördröjningsmagasin i form av en öppen damm. Området dimensioneras för 10-års regn, vilket motsvarar en damm med yta på ca 1 700 m², men ska vara stort nog för att kunna rymma dagvattenmängder motsvarande ett 50-års regn.

Dammen ska utformas med permanent vattenspiegel, vilket är positivt för reningseffekten då det ger tid för föroreningarna att sedimentera. Av säkerhetsskäl anläggs dammen med flacka slänter. Vattennivån i dammen varierar med nederbörds mängderna. Största delarna, med undantag för den konstanta vattenspeglern, kommer normalt vara torrlagda och kan då användas för rekreation.

Dagvatten från tomtmark ska enligt NSVA ledas till dagvattenmagasinet i ledningar, med undantag för tomterna utmed parkstråket i nord-sydlig riktning och tomterna som gränsar till naturområdet i söder. Från dessa tomter kan dagvatten avledas ytligt.



Karta över dagvattenavledningen från planområdet.

Dagvatten ska renas och fördröjas inom planområdet innan det leds vidare till recipienten, d.v.s. Råån. Fördröjning av dagvatten krävs för att klara kravet på utloppsflöde om 1 l/s och ha. För att förhindra att föroreningar som alstras inom planområdet når Råån, ska åtgärder vidtas som minskar föroreningsutsläpp från planområdet. De föroreningsmängder som finns i dagvatten från ett bostadsområde är förhållandevis små och har sitt ursprung främst från tak- och vägvavrinning. Förhöjda föroreningshalter kan uppstå t.ex. från biltvätt. Genom att låta dagvatten rinna över gräsytor (översilningsytor) samt att låta eventuella

föroreningar i dagvattnet sedimentera i fördröjningsmagasin kan en god förore-
ningsreduktion erhållas.

Dagvattenmagasinet föreslås avvattnas genom en ny ledning som ansluts till den befintliga utloppspunkten för åkerdränering på fastigheten Kvistofta 5:5. Från utloppspunkten ska dagvattnet ledas till Råån via den befintliga stenlagda fåran i slutningen och den befintliga stentrumman under järnvägen. Inga förändringar nedströms den befintliga utloppspunkten föreslås. Utflödet från planområdet får inte överstiga 1 l/s och ha, vilket motsvarar den från befintlig åkerdränering. Tillstånd för vattenverksamhet krävs från länsstyrelsen för anslutningen. Det är lämpligt att använda den befintliga utsläppspunkten då plan-
områdets topografi kan bibehållas samtidigt som det minimerar påverkan på omgivande naturvärden.

Den nya dagvattenledningen ska dras på ett sådant sätt att påverkan på naturvärdena inom Natura 2000-området eller jordvärmeanläggningen inom fastigheten Kvistofta 5:5 minimeras. Det enda ingreppet i Natura 2000-området blir där den nya ledningen har sitt utlopp i den befintliga fåran. Anslutningen av ledningen till fåran i Natura 2000-området påverkar i anläggningsskedet en yta på ca 180 m². Denna yta motsvarar en ledningslängd in i Natura 2000-området på ca 12 m och ett arbetsområde för schakt, maskiner samt upplag av massor på ca 15 m. Marken ska återställas efter anläggningsarbetena. I övrigt ska ledningen dras inom fastigheterna Gantofta 4:18 och Kvistofta 5:5, vilket minimerar schaktning och andra ingrepp i Natura 2000-området. Lösning för dagvattenhantering ska redovisas i bygglovets tekniska samråd och godkännas av NSVA.

Befintlig åkerdränering föreslås kopplas på den nya dagvattenledningen och ledas ut till recipienten.

Vatten och spillvatten

Området kan kopplas till befintliga ledningar för vatten och spillvatten i angränsande gator i norr. Ny spillvattenledning ska anslutas till befintlig ledning i Dalslättegatan. Intill cykelvägen i nordväst planläggs en 3 m bred remsa som område för allmänna underjordiska ledningar. Sammantaget ger detta ett 6 m brett område för ledningsdragning.

Brandvattenförsörjning

Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 m och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 m. Detta antas kunna tillgodoses inom området. I fall där avsteg från VAV P83 och VAV P76 måste göras ska lösningen för brandvattenförsörjning tas fram i samråd med brandförsvaret och NSVA. Brandposternas placering avgörs senare i processen, i samband med projektering av området

Avfallshantering

Avfallshantering och källsortering ska ske inom respektive fastighet. Gatunätets utformning möjliggör rundkörning för återvinningsfordon.

Elnät

Området kan anslutas till befintligt elnät i angränsande gator i norr.

Uppvärmning

Ny bebyggelse kan anslutas till befintlig naturgasledningen på västra sidan om Norra Kvistoftavägen.

Tele- och bredbandskommunikation

Området kan anslutas till befintligt tele- och bredbandsnät i angränsande gator.

KONSEKVENSER**Bedömning av miljöpåverkan**

Stadsbyggnadsförvaltningen har i sin skrivelse "Underlag för behovsbedömning och avgränsningar av miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan för fastighet Gantofta 4:15 m.fl. i Gantofta, Helsingborgs stad, Skåne län" daterad 2011-09-13 bedömt att genomförande av planförslaget inte kan uteslutas medföra en sådan miljöpåverkan enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen eller 6 kap. 11-18 § miljöbalken. Därför har en miljöbedömningsprocess påbörjats och en miljökonsekvensbeskrivning utförts. Den ursprungliga miljökonsekvensbedömningen upprättades i ett tidigt skede då det ännu inte fanns något konkret detaljplaneförslag för området. Inför utställningsskedet har miljökonsekvensbeskrivningen i vissa delar omarbetats där justeringar i detaljplanen skett samt förtydligats i de delar där nytt material framkommit (Sweco, 2011-12-20).

Bedömningen har gjorts utifrån planförslagets innehåll, typen av påverkan och områdets egenskaper i enlighet med 4 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-fo), samt bilagorna 2 och 4 till samma förordning. Länsstyrelsen har tagit del av kommunens bedömning och har den 1 november 2011 meddelat att länsstyrelsen delar kommunens bedömning och är överens om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning.

Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning

Med hänsyn till den planerade bebyggelsens höjd (ca 6-8 m), lågpartiet i planområdets centrala del och föreslagen utformning av planområdet, bör genomförandet av detaljplanen även fortsättningsvis innebära att mycket av utblicken mot dalgången bibehålls. Planen utgör inte heller någon konflikt med Gantoftadösens läge i landskapet.

Byggnation av området bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljön. Bebyggelsen kan ses som en naturlig fortsättning av områdets långa bebyggelsekontinuitet.

Planförslaget bedöms inte ha någon betydande påverkan på Natura 2000-områdets bevarandeintressen. Det bedöms inte innebära någon risk för skada på riksintresset för naturvård. De biotopskyddade objekten bevaras även fortsättningsvis och ger en eftersträvarsvärd kulturhistorisk kontinuitet till området. Dock kan planen innebära att en ledningsdragning måste göras igenom ett biotopskyddat stengärde och i utkanten av Natura 2000-området.

Byggnation av området bedöms förbättra kvaliteten på vattnet till Råån till följd av minskad näringsämnestillförsel. Utloppet till Råån planeras ske via ett befintligt utlopp. Det bör utredas om det är möjligt att använda skonsamma ledningsdragningsmetoder i närheten av Natura 2000-området och biotopskyddade objekt.

Planförslaget varken hindrar eller försvårar utnyttjandet av järnvägsanläggningen.

Mark, luft och vatten

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Enligt Helsingborgs översiktsplan föreligger ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormernas värden i närheten av planområdet. Med hänsyn till det ringa trafiktillskott som genomförandet av planförslaget medför bedöms planförslaget inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet.

Råån (id nr SE620565-131931), utnyttjas som dagvattenrecipient för huvuddelen av bebyggelsen i och kring Gantofta. Det aktuella planområdet utgörs idag av jordbruksmark och är anslutet till det kommunala dagvattennätet genom ett åkerdräneringssystem. Befintligt intilliggande bostadsområde avvattnas via kommunens dagvattensystem, vilket mynnar i Råån.

Rååns kemiska status är god och ekologisk status är måttlig. Rååns status bedöms vara hög avseende försurningspåverkan. Den största negativa påverkan på Råån fås via tillförsel av näringsämnen och dess status avseende övergödning bedöms som dålig.

Helsingborgssandstenen (id nr SE621791-130957), som utgör grundvattenförekomsten i planområdet, har god kemisk och kvantitativ status. Dock bedömer vattenmyndigheten att det finns risk att Helsingborgssandstenen inte kommer att ha god kvantitativ status år 2015 då det finns ett stort antal uttag från förekomsten. Vattenmyndigheten bedömer också att det finns risk för att god kemisk status inte kan upprätthållas till år 2015 på grund av påverkan från flera större tätorter, industrier, jordbruksmark m.m.

Då planförslaget inte medger någon miljöfarlig verksamhet samt att dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet bedöms status i vare sig grundvatten eller vattendrag påverkas negativt av exploateringen.

Hälsa och säkerhet

Trafikflöde

Trafikmängderna på Norra Kvistoftavägen utmed planområdet är enligt beräkningar för nuläget 1 184 fordon per dygn varav 7 % tunga fordon. Beräknade trafikmängder för år 2020 är 1301 fordon per dygn varav 7 % tunga fordon. Ökningen mellan år 2000 och 2020 förväntas vara 1 % per år.

Detaljplanens genomförande kommer att innebära ett nytillskott av biltrafik på Norra Kvistoftavägen. De föreslagna bostäderna beräknas alstra 306 bilresor per vardagsdygn och den föreslagna skol/förskoleverksamheten 132 bilresor per vardagsdygn. Sammanlagt beräknas detaljplanens genomförande bidra med ett trafiktillskott på 438 bilresor per vardagsdygn på Norra Kvistoftavägen. 50 % av de förväntade fordonsrörelserna antas fördela sig norrut på Norra Kvistoftavägen och 50 % söderut. Nyttillskottet av biltrafik motsvarar den allmänna förväntade trafikökningen på Norra Kvistoftavägen mellan år 2000 och 2020.

Den biltrafikalstring som detaljplanens genomförande medför bedöms inte innebära några problem för framkomligheten eller trafiksäkerheten på Norra Kvistoftavägen.

Trafikbuller

För detaljplanen har en bullerutredning utförts (Ramböll, 2012-05-07). Riksdagens riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder är 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad och 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats. Enligt Naturvårdsverket är gällande riktvärden för trafikbuller för undervisningslokaler 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad. I situationer då ekvivalentnivån men inte maximalnivån uppfylls bör en sammanvägd bedömning göras enligt Boverket.

För vägtrafik har enbart ljud från Norra Kvistoftavägen studerats då övriga vägar i närheten inte bedöms ha någon påverkan på resultatet. Beräkningarna har utförts med prognostiserade trafikmängder för år 2020. Utifrån genomförda bullerberäkningar kan konstateras att framtaget planförslag klarar samtliga riktvärden för nybyggnad avseende buller från vägtrafik.

Bullerberäkningarna för järnvägstrafik har utförts med prognostiserade trafikmängder för år 2020. Ekvivalentnivåerna från järnvägstrafiken ligger med god marginal under riktvärdena. De maximala nivåerna från järnvägstrafiken överskrids överlag inte, med undantag av ett fåtal tomter i nordost. Maximalnivån är där som högst 74 dB(A). De delar av tomterna där de maximala nivåerna överstigs är små och belägna i nordost, vilket inte är ett gynnsamt väderstreck för uteplatser. Då det på tomten finns delar i söder- och västerläge där de maximala nivåerna ligger innanför riktvärdena görs bedömningen att en god utomhusmiljö ändå kan erhållas. Planförslaget bedöms som helhet kunna uppnå en god ljudmiljö avseende trafikbuller.

Bullerberäkningarna är gjorda på samrådsförslaget. Förslaget har därefter ändrats och bebyggelsen flyttats något västerut. Bullerpåverkan från järnväg bedöms därmed vara något mindre än vad beräkningarna tidigare visat.

Farligt gods

På Råådalsbanan öster om planområdet transporteras farligt gods på järnvägen i begränsad omfattning. Banan trafikeras av 8 godståg per dygn. Transporterna med farligt gods utgör mellan 5-7 % av den totala godsmängden.

I länsstyrelsens riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods i Skåne, Rapport 2007:06, anges att skyddsavstånd till rekommenderad färdväg för transport av farligt gods för bebyggelse med normal känslighet, såsom småhusbebyggelse, är minst 70 m från järnvägen.

Avståndet mellan närmast föreslagna bostadshus och järnvägen är ca 110 m. Höjdskillnaden mellan bostadsbebyggelsen och järnvägen är stor, den närmaste bostadsbebyggelsen ligger ca 16 m högre än järnvägen. Utifrån det relativt långa avståndet till järnvägen, den stora höjdskillnaden, det låga antalet transporter med farligt gods samt att samtliga bostadshus ligger på ett avstånd från farligt godsled som överstiger länsstyrelsens minimikrav på 70 m, görs bedömningen att järnvägen inte utgör någon risk för den föreslagna bebyggelsen i området. Inga vidare riskförebyggande åtgärder bedöms krävas.

Elektromagnetiska fält

Vid nybyggnation av bostäder bör strålning från elektromagnetiska fält från järnväg inte överstiga 0,2 μT mot bakgrund av försiktighetsprincipen i miljöbalken. Elektromagnetiska fält är oftast mindre än 0,2 μT vid ett avstånd på 20 m från järnväg. Då avståndet mellan närmast föreslagna bostadshus och järnvägen överstiger 100 m bedöms de elektromagnetiskafälten från järnvägen inte utgöra någon risk för hälsofarliga effekter för människor som vistas i planområdet.

Vibrationer

Enligt fördjupningen av översiktsplanen för Gantofta bedöms inte planområdet beröras av vibrationer orsakade av järnvägen.

Djurhållning

På gården Emmasro söder om planområdet finns hästhållning. Antalet hästar på gården understiger 10 st. Hästhållning kan innebära störningar i form av lukt och orsaka allergier. Mellan gården och föreslagen bebyggelse finns ett ca 55 m brett naturområde.

Enligt länsstyrelsen ska bostäder lokaliseras minst 100 m från häststall och minst 50 m från där hästar vistas. Siffrorna gäller för gårdar med upp till tio hästar. Avståndet mellan föreslagen bebyggelse och stall på Emmasro överstiger 100 m och avståndet till ytor där hästar vistas överstiger 50 m. Hästhållningen bedöms därmed inte utgöra någon risk eller störning för den nytillkommande bostadsbebyggelsen.

Söder om gården Emmasro ligger gården Gantofta boställe där det förekommer grishållning. Enligt kommunens riskdatabas är skyddsavståndet till gården 200 m p.g.a. av luktstörningar som grishållningen alstrar. Avståndet mellan gården

och den föreslagna bebyggelsen överstiger 200 m och bedöms således inte innebära någon störning för den föreslagna exploateringen.

Jordbruksdrift

Planområdet omges till stora delar av åkermark som aktivt brukas, vilket kan orsaka störningar i form av damm och lukt. Planområdet omges i öster, söder och väster av park- eller naturmark med en minsta bredd av ca 15 m. Park- och naturmarken fungerar som en buffertzona mot åkermarken och bedöms minimera eventuella störningar som jordbruksdriften kan orsaka.

Rekreation

Miljönämndens riktlinjer för intern hantering av plan- och bygglovsremisser samt anmälningsärenden avseende lokalisering av barnomsorgs- och undervisningslokaler (antagen av miljönämnden den 21 augusti 2008) förespråkar en friyta (exklusive parkering) på minst 25 m² per barn. Är skolgården flexibel och lockar till lek samt om det finns tillgång till friytor i anslutning till skolan kan ytbehovet minskas. Maximalt utnyttjande av byggrätten innebär att miljönämndens riktlinjer efterföljs. Det finns även möjlighet för skolverksamheten att använda det intilliggande grönområdet för att möta skolbarnens behov av plats för lek och rekreation.

Natur- och kulturmiljö

Kulturmiljö

Planområdet ingår i ett större område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. En bedömning om en åtgärd kan orsaka påtaglig skada på ett riksintresse ska utgå från riksintressets kärnvärden. Inom det aktuella riksintessområdet utgörs kärnvärdena främst av Gantoftadösen med dess placering i förhållande till Råån, övrig fornlämningsförekomst samt Gantoftas bebyggelsemönster.

I planområdets ytterkanter medges bostadsbebyggelse i form av friliggande en och en halvplanshus. Höjden för bebyggelsen i det sydvästra hörnet begränsas ytterligare. Delar av planområdet ligger dessutom i en svacka. De lägre byggnadshöjderna syftar främst till att behålla siktlinjen från dösen och Norra Kvistoftavägen över Rååns dalgång, men tar även hänsyn till omgivande landskap och befintlig bebyggelse. Tomterna i planområdets ytterkanter förses med en 6 eller 10 m bred zon mot omgivande naturmark där ingen bebyggelse får uppföras. Syftet är att få en mjuk övergång från bostadsområdet till naturmarken. Den nytillkommande bebyggelsen följer i allt väsentligt dessutom den befintliga bebyggelsens karaktär i fråga om utformning, höjd m.m. och bör ses som en naturlig utveckling av Gantofta tätort. Från östra sidan av dalgången kommer utbyggnadsområdet uppfattas som en mindre utökning söderut av Gantofta som ligger på en svag sluttning upp mot väster.

Med hänsyn till planområdets föreslagna utformning, topografi och sammanhang antas den tillkommande bebyggelsen inte innebära någon förändring av Gantoftadösens sammanhang och samband i landskapet. De under mark dolda fornlämningarna visar på att området tidigare varit bebyggt, vilket heller inte

skulle tala emot en ny bebyggelse på platsen. I motiveringen till riksintresset anges just den långa bebyggelsekontinuiteten.

En arkeologisk förundersökning har utförts i området som visade att den sedan tidigare kända fornlämningen i området har blivit sönderplöjd. Därmed förordas inga vidare antikvariska åtgärder. Stengärdesgården i planområdets östra gräns skyddas mot rivning genom bestämelse på plankartan och omges av naturmark.

Naturresurser

Planförslaget innebär att jordbruksmark av klass 8, vilket bedöms vara högklassigt, tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen ska markområden användas för de ändamål som de är mest lämpade för, med avseende till läge, beskaffenhet och föreliggande behov.

Enligt översiktsplanen ska utbyggnad utanför centralorten koncentreras till och prioriteras i kommunens stationsorter. Genom att effektivt utnyttja dessa stationssamhällen kan attraktiva boendemiljöer skapas som är väl förbundna med regionens större orter. Därmed möjliggörs miljövänligt och effektivt resande vilket leder till att bilen förlorar i betydelse som färdmedel. Den anger också att det ska satsas på befintliga tätorter för att motverka spridd bebyggelse i landskapet.

Planområdet ligger i ett sådant stationsnära läge som ska prioriteras för nybyggnad enligt översiktsplanen. En komplettering av nya bostäder på orten kan dessutom stödja jämnare demografisk utveckling och ge underlag till både kommunal och kommersiell service. Föreslagen bebyggelse bedöms vara förenlig med både plan- och bygglagen och översiktsplanen.

Syftet med riksintresset för naturvård är att vårda och bevara naturmiljöer och den biologiska mångfalden samt att tillgodose behovet för friluftslivet. Den direkta förlusten av värdefull flora och fauna bedöms inte som stor då marken som tas i anspråk främst utgörs av extensivt utnyttjad åkermark. Inom planområdet tillkommer dessutom nya park- och naturområden med dagvattendamm som buffertzonen mot åkerlandskapet. Slutningarna utmed Rååns dalgång påverkas inte av planförslaget. Tillgängligheten till omgivande natur och åkerlandskap ökar till viss del vid planens genomförande då nya vandrings- och promenadstråk anläggs genom området, vilket är positivt för det rörliga friluftslivet.

För att det befintliga dagvattenutloppet sydost om planområdet ska kunna användas krävs att utflödet av dagvatten inte överstiger 1 l/s och ha, vilket motsvarar åkerdränering. Vidare krävs att dagvattenkvaliteten ska vara så god att Råån och Natura 2000 området inte påverkas negativt.

Natura 2000-området öster om planområdet berörs av det dagvatten som kommer från området och av anläggningen av ett nytt utlopp för dagvatten i den befintliga fåran. Då planförslaget inte medger någon miljöfarlig verksamhet bedöms status i vare sig grundvatten eller vattendrag påverkas negativt av exploateringen. Dagvatten ska renas och fördröjas inom planområdet innan det leds

vidare till recipienten. Utflödet till Råån regleras till 1 l/s och ha, vilket motsvarar dagens flöde. Inströmningen av grundvatten i och omkring planområdet bedöms förbli oförändrad. Sedimentering av föroreningar i dammarna bedöms inte nå ner till grundvattnet då marken utgörs av täta jordlager.

Den nya dagvattenledningen som avvattnar planområdet ska anläggas på ett sådant sätt att ingrepp i Natura 2000-området minimeras. Endast utloppet förläggs innanför Natura 2000-området. Det nya utloppet mynnar ut i en befintlig fåra genom ett nytt trumöga. Fåran, som i nuläget används för dränering av fastigheten Kvistofta 5:5, är belagd med stenkross och hyser inga skyddsvärda arter.

Anslutningen av ledningens utlopp till fåran påverkar i anläggningsskedet en yta på ca 180 m² i Natura 2000-området. Denna yta motsvarar en ledningslängd in i Natura 2000-området på ca 12 m och ett arbetsområde för schakt, maskiner samt upplag av massor på ca 15 m. Fåran kan lämpligen förstärkas med erosionsskydd vid den föreslagna ledningens trumöga. Marken ska återställas efter anläggningsarbetena. Den nya anslutningen bedöms inte påverka de värden som avses skyddas genom Natura 2000-föreskrifterna. Genom att använda den befintliga fåran undviks intrång i tidigare opåverkade delar av Natura 2000-området.

Utflödet av dräneringsvatten till Råån från fastigheten Kvistofta 5:5 är idag ca 5 l/s. Det tillkommande flödet från planområdet och dränering väster om Norra Kvistoftavägen bedöms vara ca 5 l/s, vilket motsvarar dagens flöde i fåran. Det totala flödet efter detaljplanens genomförande blir ca 10 l/s. Det totala flödet är inte så stort att det finns behov av utvidgning av fåran ner till Råån.

Landskapsbild

Planförslaget berör ett område med landskapsbildsskydd enligt 19 § naturvårdslagen som sträcker sig längs med Råån mellan Raus och Tirup i Svalövs kommun. Råån omges av en markerad dalgång i ett öppet slätt- och jordbrukslandskap. Längs dalgången finns ett omväxlande betes- och skogslandskap som är värdefullt ur landskapsbildssynpunkt. Tillstånd eller upphävande från landskapsbildsskyddet har sökts av Helsingborgs stad i samband med pågående detaljpaneläggning.

Förslaget innebär att miljön i planområdet till stora delar ändras från öppen jordbruksmark till småhusområde, vilket påverkar landskapsbilden lokalt. Området som omfattas av landskapsbildsskydd utgörs av hela Råådalen med omgivningar. Planförslaget berör endast en mycket liten del av det landskapsbildsskyddade området som dessutom ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. De södra och östra delarna av planområdet förblir öppna och obebyggda. Det omgivande landskapet, inklusive Rååns dalgång, lämnas orörda och förblir oförändrade. Landskapsbilden för Rååns dalgång som helhet bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.



Illustrationskarta med siktlinjer.

Tätorterna och gårdarna som ligger fritt i det öppna jordbrukslandskapet är ett naturligt och karaktäristiskt inslag som sätter prägel på landskapsbilden i området. Gantofta har en tydlig yttre gräns mot det omgivande landskapet och omgivande gårdar ligger utspridda med jämna mellanrum. En tydlig avgränsning mot landskapet och kringliggande gårdsbebyggelse bibehålls, eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och endast innebär en mindre utbyggnad med en tydlig yttre avgränsning. Ytan mellan planområdet och gården i söder behålls öppen och obebyggd. Gantoftas och de omgivande gårdars sammanhang och placering i det öppna landskapet påverkas inte nämnvärt av detaljplanens genomförande.

Från östra sidan av dalgången kommer utbyggnadsområdet uppfattas som en mindre utökning söderut av Gantofta som ligger på en svag sluttning upp mot väster.

Områdets bebyggelsemönster, som är snarlikt det i övriga delar av orten, i kombination med husens färgskala i traditionella jordfärger bidrar till att den nytilkommande bebyggelsen väl smälter ihop med tätorten och landskapet. Nytil-

kommande bebyggelse ligger på ett längre avstånd från dalgången än vad den befintliga bebyggelsen gör. Påverkan på landskapsbilden bedöms inte bli avsevärt större än den som Gantofta tätort har i nuläget.

Förslaget är utformat för att minimera negativ påverkan på landskapsbilden och bebyggelsen anpassad efter platsens förutsättningar. De åtgärder som föreslås i detaljplanen, såsom byggnadshöjder, park- och naturstråk mellan tomterna samt att områdets södra och östra delar lämnas obebyggda, bidrar ytterligare till att minimera negativ påverkan på landskapsbilden. Åtgärderna innebär att befintliga siktlinjer från Gantoftadösen och Norra Kvistoftavägen över Rååns dalgång med omgivande landskap bibehålls. Utblickar från både den nya och befintliga bebyggelsen över omgivningarna möjliggörs till stora delar.

Landskapsbilden för Rååns dalgång som helhet bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Planförslaget innebär sammantaget endast en mindre lokal påverkan på landskapsbilden.

Sociala konsekvenser

Planen ger möjlighet till en god boendemiljö med god tillgänglighet till gång- och cykelvägar och kollektivtrafik.

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Bebyggelseförslagets utformning möjliggör utevistelse och lek, dels i de allmänna parkstråken och dels på de privata tomterna. Planen möjliggör även för etablering av förskola/skola. Detaljplanens genomförande innebär en utveckling av tätorten som kan bidra till ett ökat befolkningsunderlag. Gantofta har minskat befolkningsantal och en utveckling krävs för att bibehålla en levande tätort. Det befolkningstillskott som utbyggnaden ger på orten kan leda till en utökad offentlig och kommersiell service. De varierade bostadstyperna i planområdet kan stödja en jämnare demografisk utveckling.

SAMMANFATTNING

Planförslaget innebär att ett nytt småhusområde i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse söder om Gantofta anläggs, i enlighet med intentionerna i fördjupningen av översiktsplanen. Bebyggelsen utgörs av ca 50 småhus i form av friliggande villor samt radhus. Förskola medges i väster. Området ansluts till Norra Kvistoftavägen vid två punkter. Flera kopplingar för gång- och cykeltrafik till angränsande bebyggelse och omgivande landskap föreslås.

MEDVERKANDE

I planprocessen har planarkitekt Christine Markvi, planarkitekt Jenni Wehrman, planarkitekt Gustav Karlsson, plantekniker Lena Gottschalk, kommunekolog Fredrik Bengtsson, vattenplanerare Emelie Björling, trafikplanerare Linda Bermin, trafikingenjör Johan Svensson och bygglovsarkitekt Göran Hagsund från stadsbyggnadsförvaltningen medverkat.

Från FOJAB arkitekter har planeringsarkitekt FPR/MSA Emma Olvenmyr, planeringsarkitekt FPR/MSA Sebastian Gårdendahl och landskapsarkitekt LAR/MSA Magdalena Hedman medverkat.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Björn Bendsorp-Redestam
Planchef


Helena Taps
Planarkitekt

Planbeskrivningen har tagits fram av Emma Olvenmyr och Sebastian Gårdendahl, FOJAB arkitekter.

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN
GANTOFTA 4:15 M FL
GANTOFTA, HELSINGBORGS STAD

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planförslaget beräknas vinna laga kraft i andra kvartalet 2013.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet

Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatörer innan planen antas.

Avtal mellan ledningsägare till föreslagen dagvattenledning och markägare till Kvistofta 5:5 ska tecknas innan planen antas.

FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsbildning

Fastigheten Gantofta 4:15 och 4:18 ska styckas upp i flera mindre fastigheter för bostadsändamål, gata, park och naturmark.

Ledningsrätt ska inrättas för dagvattenledning över fastigheten Kvistofta 5:5. Ledningsrätt ska också inrättas för spillvattenledning på u-område som är beläget på fastigheten söder om Dalsläntegatan.

EKONOMI

Planekonomi

Kostnader för allmän plats ska regleras i upprättat exploateringsavtal mellan staden och markägaren innan detaljplan vinner laga kraft.

Planens genomförande kräver följande större investeringar:

- Gator
- Ledningar
- Iordningställande av parkmark och dagvattenanläggning

Åtgärder för att kompensera förlust av biologiska och rekreativa värden ska ske genom balanseringsprincipen och ska genomföras enligt rekommendationer i planbeskrivningen samt bekostas av exploitören.

Anläggning och eventuell omplacering av ledningar samt brandpost ska göras i dialog mellan ledningsägaren och exploitören.

TEKNISKA UTREDNINGAR

Innan anläggningsarbeten kan påbörjas måste en detaljerad dagvattenutredning utföras. Lösning för dagvattenhantering ska redovisas i bygglovets tekniska samråd och godkännas av NSVA.

I fall där avsteg från VAV P83 och VAV P76 måste göras ska lösningen för brandvattenförsörjning tas fram i samråd med brandförsvaret och NSVA.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Björn Bendsorp-Redestam
Planchef


Helena Taps
Planarkitekt

Genomförandebeskrivningen har tagits fram av Emma Olvenmyr och Sebastian Gårdendahl, FOJAB arkitekter.

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN
GANTOFTA 4:15 M FL
GANTOFTA, HELSINGBORGS STAD

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLANENS SYFTE OCH INNEHÅLL

Detaljplanen upprättas för att pröva omfattning och utformning av ny bostadsbebyggelse och skola i ett tidigare obebyggt område i anslutning till sydöstra delen av Gantofta.

Planförslaget innebär att ett nytt småhusområde i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse söder om Gantofta anläggs, i enlighet med intentionerna i fördjupningen av översiktsplanen. Bebyggelsen utgörs av ca 50 småhus i form av friliggande villor samt radhus. Förskola medges i den västra delen av planområdet. Området ansluts för biltrafik till Norra Kvistoftavägen vid två punkter. Flera kopplingar för gång- och cykeltrafik till angränsande bebyggelse i norr föreslås.

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Sakägare har beretts tillfälle till samråd efter personlig kallelse och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt sammanslutningar och övriga intressenter har inbjudits genom annons i lokaltidning den 19 maj 2012, att delta i ett gemensamt samrådsmöte den 7 juni 2012 i Gantofta skolas matsal.

Berörda förvaltningar och myndigheter har tillsänts planskissen för eventuella synpunkter. Länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten har avgivit yttrande enligt PBL 5 kap 20 §. Därutöver hade vid samrådets slut tretton (13) yttranden inkommit från berörda förvaltningar samt tre (3) skrivelser från allmänheten.

SAMRÅDSMÖTET

Vid samrådsmötet deltog 29 personer från allmänheten. Från stadens sida deltog förutom stadsbyggnadsförvaltningen även representanter från mark- och exploateringsenheten och FOJAB arkitekter. Fastighetsägarna till planområdet fanns också på plats.

Angelägna frågor som kom upp under mötet var sammanfattningsvis:

- Positiva synpunkter på att orten växer
- Kapaciteten i Gantofta skola
- Utformning och placering av bebyggelsen
- VA-frågor

Sammanfattande kommentar: Kapaciteten i Gantofta skola är tillräcklig och ingen utbyggnad är nödvändig. En möjlig byggrätt för förskola finns inom planområdet.

Byggnadshöjderna har sänkts något sedan samrådsförslaget. Radhus kan endast uppföras i den centrala delen av området.

Dagvatten ska renas och fördröjas inom planområdet. Utformning av system för dricksvatten, spillvatten och dagvatten ska ske i samråd med NSVA och följa gällande riktlinjer och rekommendationer.

SAMRÅDSYTTRANDEN

Länsstyrelsen har i sitt yttrande inkommet den 20 juni 2012, framfört bedömningen att föreslagen bebyggelse längst i öster skulle skada landskapsbilden och därmed även riksintresset för naturvården. Marken är som högst i denna del och de planerade tvåvåningshusen skulle bli synliga från stora områden öster om planområdet och därmed få stor inverkan på upplevelsen av det oexploaterade landskapet och Rååns dalgång. Länsstyrelsen anser därmed att planförslaget bör bearbetas så att området utgår ur planen eller planläggs som allmän platsmark.

Kommunen måste ansöka om upphävande av förordnandet om landskapsbildskydd för att kunna genomföra planen. Länsstyrelsen kommer inte att häva förordnandet om landskapsbilden skulle ta skada av den planerade exploateringen. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen snarast inkommer med ansökan om upphävande så frågan kan hanteras samlat inför utställning av detaljplan.

Enligt länsstyrelsens uppfattning gränsar planområdet till åkermark vilket kan innebära att området utsätts för störningar i form av buller, lukt och damm. Länsstyrelsen upplyser därför om att regeringen år 2010 upphävde en detaljplan för bostäder i anslutning till åkermark med motiveringen att skälig hänsyn inte tagits till befintliga förhållanden (M2010/3247/F/P). Det öppna och flacka landskapet samt det korta avståndet mellan bebyggelsen och verksamheten kunde enligt regeringen leda till klagomål på t.ex. lukt, damm och buller från pågående markanvändning.

Det ska redogöras för vilket år de redovisade bullernivåerna från tågtrafiken är prognostiserade på samt den ekvivalenta ljudnivån från tågtrafiken.

Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen för stenvuren är något otydlig och därför inte helt säkerställer bevarandet. Länsstyrelsen anser istället att den förläggs inom allmän platsmark, Natur, för ett fullvärdigt skydd. Kan den inte säkerställas långsiktigt i planen bör dispens från biotopskyddet sökas.

Kommentar: Planförslaget ändras så att bebyggelsen i öster skjuts längre västerut. Området mellan fastighetsgränsen i öster och närmaste tomtgräns blir mellan 10-40 m. Marken planläggs som allmän platsmark för naturändamål. Ändringen medför en buffertzona mellan tomt- och jordbruksmark samtidigt som större hänsyn tas till Rååns dalgång. Maximal byggnadshöjd sänks till 4,7 m i området. Det reviderade förslaget är anpassat till topografien i området. Kommunen gör bedömningen att åtgärderna tar tillräcklig hänsyn till landskapsbilden samt till eventuella störningar från jordbruksdriften.

Kommunen har den 6 juli 2012 skickat in en ansökan om upphävande av landskapsbildsskydd till länsstyrelsen. Ansökan ska kompletteras utifrån det reviderade planförslaget.

Planbeskrivningen kompletteras avseende buller från tågtrafiken.

Planbestämmelsen för stengärdesgården tydliggörs. Marken längs med stengärdesgården planläggs som allmän platsmark för naturändamål.

Lantmäterimyndigheten har enligt sitt yttrande inkommet den 21 juni 2012, ingen erinran på detaljplanen.

ÖVRIGA SAMRÅDSSYNPUNKTER

Följande har inget att erinra mot planförslaget:

| | | |
|------------------------|-----------------|------------------|
| Polismyndigheten | enligt yttrande | den 5 juni 2012 |
| Skånetrafiken | enligt yttrande | den 28 maj 2012 |
| TeliaSonera Skanova AB | enligt yttrande | den 5 juni 2012 |
| Lantmäterimyndigheten | enligt yttrande | den 21 juni 2012 |

Trafikverket har i sitt yttrande inkommet den 12 juni 2012, framfört att det anses vara positivt med fler kopplingar för gående och cyklister. Det är viktigt att man på ett säkert, tryggt och gent sätt kan ta sig till station, skola, busshållplats och centrum. I planbeskrivningen anges att Trafikverket är väghållare för Norra Kvistoftavägen. Det är kommunen som är väghållare och det bör ändras i handlingarna. Det är inte angivet för vilket år de prognostiserade bullernivåerna för tågtrafiken är beräknade, vilket måste finnas. Ekvivalent ljudnivå måste också redovisas. Den formella planen bör kompletteras med gällande riktlinjer avseende buller.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras avseende buller från tågtrafiken. Plankartan kompletteras med att riksdagens antagna riktlinjer för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder ska innehållas. Vidare information om gällande riktvärden finns i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen. Planförslagets utformning innebär att gällande riktvärden för buller kan innehållas. Inga bulleråtgärder krävs som föranleder särskilda bestämmelser på plankartan.

Brandförsvaret har i sitt yttrande inkommet den 7 juni 2012, framfört att ingen särskild utredning med avseende på farligt godstransporter krävs då avståndet från järnvägen till närmaste bostadshus överstiger 70 m. Brandförsvaret vill att brandvattenförsörjningen ska finnas som en bestämmelse på plankartan.

Kommentar: Information angående brandvattenförsörjning finns i planbeskrivningen och i genomförandebeskrivningen.

Miljöförvaltningen har i sitt yttrande inkommet den 14 juni 2012, framfört att svinstallet på fastigheten Kvistofta 5:5 kan utöka sin produktion betydligt utan att tillståndsprövning krävs. Det skulle innebära skyddsavstånd på 200 m vilket skulle överlappa eller tänga bostadsbebyggelsen. Häststallet på fastigheten Gan-tofta 4:15 tangerar eller överlappar skyddsavståndet 100 m till bostadsbebyggel-

sen. Om inte skyddsavstånden iakttas kan olägenheter för de boende med flugor och lukt uppkomma om djurhållningen ökar.

Det är uppenbart att boende i östra delen kommer att förlägga sina uteplatser mot dalgången vilket innebär att de kommer utsättas för buller från tågtrafiken. Med hänsyn till de höga maxnivåerna är det viktigt att husen byggs så att inomhusnivåerna blir acceptabla.

Barns lek- och uppehållsyta bör vara minst 25 m² men kan gärna ökas till 40 m² på skoltomten. Ytan bör i första hand finnas i anslutning till verksamheten.

Dagvattendammen bör utformas så att vegetation kring den gynnas. Utlopp från dammen bör förläggas på en nivå mellan permanent vattenyta och botten. Ansvar och skötsel bör klarläggas.

Kilen med åkermark öster om planområdet skulle kunna förstärka naturvärdena i dalgången om det ombildas till naturområde.

Kommentar: Avståndet mellan svinstall och ny bostadsbebyggelse överstiger 200 m. Avståndet mellan häststall/gödselhantering och ny bostadsbebyggelse är ca 100 m. Tomterna i söder förses med en bebyggelsefri zon mot gården Emmasro. Exploateringen medför att de hästhagar som idag ligger norr om Emmasro flyttas söderut. Samtliga rekommenderade skyddsavstånd uppfylls.

Planförslaget har ritats om och bebyggelsen har flyttats västerut. De maximala nivåerna från järnvägstrafiken överstigs endast på en liten del av tomterna längst i nordost.

Exakt utformning av dagvattendammen kommer att detaljstuderas i projekteringskedet. Då dagvattendammen ligger inom allmän platsmark är kommunen ansvarig för drift och skötsel.

Åkermarken öster om planområdet är del av en större jordbruksfastighet med pågående jordbruk som inte ägs av staden. Att omvandla marken till naturområde är i nuläget inte aktuellt.

Kulturförvaltningen har i sitt yttrande inkommet den 14 juni 2012, framfört att det är positivt att höjdsättningen i sydvästra hörnet anpassats till Gantoftadösen. Kopplingen mellan fornlämningen och Råån riskerar ändå att försvagas. Intentionerna med att förtydliga siktlinjer mellan dösen och Rååns dalgång bör följas upp i bygglovskedet. Det är av stor vikt att husen som gränsar till dalgången utformas med respekt för landskapsbilden och med hänsyn till topografin.

Kommentar: Maximal byggnadshöjd sänks till 4,7 m. Bebyggelsen i det sydvästra hörnet begränsas ytterligare med maximal byggnadshöjd 3,5 m och totalhöjd 6,0 m. Utformningen av bebyggelsen kommer att följas upp i samband med bygglov. Planförslaget ändras så att bebyggelsen i öster skjuts längre västerut. Området mellan fastighetsgränsen i öster och närmaste tomträns blir mellan 15-40 m. Marken planläggs som allmän platsmark för naturändamål.. Tomterna i planområdets ytterkanter förses med en 6-10 m bred zon i mot omgivande naturmark där ingen bebyggelse får

uppföras. Syftet är att få en mjuk övergång från omgivande mark till bostadsområdet. Fasadernas färgskala och takens material regleras med utformningsbestämmelse. Sammantaget tar utställningsförslaget större hänsyn tas till Rååns dalgång.

Skol- och fritidsförvaltningen har i sitt yttrande inkommet den 14 juni 2012, framfört att de är positiva till detaljplanen. Anläggandet av säkra cykelvägar bör ligga i fas med byggplanen för att möjliggöra familjer att ta sig till förskola och skola på annat sätt än med bil. Miljönämndens riktlinjer för nyttjande av byggrätten bör efterföljas.

Kommentar: Anläggandet av en gång- och cykelväg utmed Norra Kvistoftavägen är i dagsläget inte aktuell, men detaljplanen möjliggör ett framtida genomförande. Gång- och cykelvägar samt trottoarer inom planområdet, inklusive kopplingar norrut till Dalsläntegatan och Stationsgatan kommer att anläggas i samband med byggnation av det nya området. Det nya bostadsområdet får bra kopplingar till resten av tätorten. Storlek på byggnad och tomt för förskoleverksamhet ska följa stadens riktlinjer.

NSVA har i sitt yttrande inkommet den 15 juni 2012, framfört att område för cykelväg i nordväst behöver breddas till 6 meter för att inrymma VA-ledningar. Dräneringsstråk mellan vissa fastigheter kan behöva anläggas. Dessa ska säkras genom gemensamhetsanläggning. Två bilagor bifogas med exempel på dräneringsstråk och platser i planområdet där det kan behöva anläggas nya.

Lösningen med ytlig avrinning på kvartermark måste planeras noggrant i projekteringskedet i samråd med NSVA. Framtida fastighetsägare behöver informeras om lösningen. Befintlig åkerdränering inom området behöver kopplas bort.

NSVA har flera synpunkter på formuleringarna i plan- och genomförandebeskrivningarna och förslag på tydligare formuleringar som hindrar missförstånd och mer korrekt beskriver situationen och föreslagna åtgärder.

Kommentar: Intill området för gång- och cykelväg i nordväst planläggs en remsa med en bredd på 3 m som område för allmänna underjordiska ledningar. Sammantaget ger det ett 6 m brett område.

Inför utställningsskedet har dagvattenutredningen kompletterats och omarbetats i samråd med NSVA. Planhandlingarna har därefter kompletterats med utförligare redovisning av dagvattensituationen i området. Åtgärder såsom föreskrivna flödesriktningar för dagvatten och lösning för befintlig åkerdränering har tillkommit. Ytlig avledning av dagvatten ska ske så att vattnet rinner ut på gatorna från tomterna. Ingen avledning ska ske mellan tomterna. Höjdsättning av gator regleras med bestämmelser på plankartan. Höjdsättning av övrig mark ska detaljstuderas i projekteringskedet.

Formuleringar ändras i övrigt i enlighet med NSVA:s synpunkter.

Öresundskraft har i sitt yttrande inkommet den 8 juni 2012, framfört att de inte har någon erinran mot planförslaget men upplyser om att naturgas för uppvärmning och anslutning till stadsnät kan erbjudas.

Kommentar: Information om naturgas läggs in i planbeskrivningen.

INKOMNA SKRIVELSER

Ägaren till fastigheten Gantofta 2:15 anser enligt skrivelse inkommen den 15 juni 2012, att byggnadshöjden 5,0 m är för hög och påverkar landskapsbilden. För angränsande bebyggelse medges endast 3,8 m. Tvåvåningshus är olämpligt och finns i stort sett inte i orten.

Kommentar: Stora delar av den nya bebyggelsen kommer att uppföras i 1,5 våningar. Byggnadshöjden sänks till 4,7 m. Planbestämmelsen avseende våningsantal plockas bort från plankartan för att inte förvilla. Radhus/kedjehus, som får uppföras i två våningar, är avsedda som ett komplement till bostadsutbudet i Gantofta. Denna bebyggelse placeras i områdets centrala och lägre delar och kommer då inte att upplevas som högre från omgivningen.

Ägaren till fastigheten Gantofta 2:65 anser enligt skrivelse inkommen den 10 juni 2012, att det är positivt med ny bebyggelse utanför deras fastighet, men inte i form av 1,5 plansvillor som kommer att blockera utsikten. Fastighetsägarna vill behålla utsikten över dösen och landskapet. Fastigheten ligger 1,5 m lägre än omkringliggande bebyggelse. Utsikten var anledningen till köp av fastigheten för två år sedan och fastighetsägarna var då omedvetna om framtida utbyggnad.

Kommentar: En fördjupning av översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 9-10 juni 2010. I den pekade aktuella området ut som nybyggnadsområde. Antagandet har föregåtts av en planprocess med information och möjlighet för berörda att yttra sig. Fördjupningen av översiktsplanen är tillgänglig på kommunens hemsida.

Mellan Gantofta 2:65 och ny bebyggelse kommer det finnas ett obebyggt naturområde som delvis möjliggör utblickar och kontakt med landskapet i väster.

Ägaren till fastigheten Kvistofta 5:5 anger enligt skrivelse inkommen den 14 juni 2012, att de bedriver ett aktivt jordbruk med konstgödning och sprutmedel på åkrarna som angränsar till planområdet, som de kommer fortsätta med. Avledning av dagvatten från planområdet över deras ägor kommer att orsaka stora bekymmer och ekonomisk skada. Befintligt rörsystem kan knappt hantera vattenmängderna från de egna ägorna och mer vatten kan omöjligt passera. Intill planområdet är marken täckdikad. Det kommer att förstöras av en ny ledning. Det finns en slinga med glykol till fastighetens jordvärmepump. Ledningen med glykol får inte korsas eller skarvas av den nya ledningen, då det finns risk att farliga ämnen kan läcka ner i dalen.

Kommentar: Planförslaget ändras så att bebyggelsen i öster skjuts längre västerut. Området mellan fastighetsgränsen i öster och närmaste tomtgräns blir mellan 10-40 m. Marken planläggs som allmän platsmark för naturändamål. Ändringen medför en buffertzonen mellan tomt- och jordbruksmark. Kommunen gör bedömningen att åtgärderna tar tillräcklig hänsyn till eventuella störningar från jordbruksdriften.

Helsingborgs stad har haft kontakt med ägarna till Kvistofta 5:5 i syfte att hitta en överenskommelse avseende ny ledningsdragning över deras fastighet. Dagvattenutred-

ningen har därefter kompletterats avseende den nya ledningsdragningen. Ledningen ska dras på ett sådant sätt att påverkan på fastigheten och pågående verksamhet minimeras. Befintlig jordvärmeanläggning kommer inte påverkas och ledningen ska till stora delar förläggas i ägoslagsgräns. Planhandlingarna kompletteras med information kring den nya ledningsdragningen.

SAMMANFATTNING

Under samrådsskedet har framförda synpunkter främst behandlat:

- **Påverkan på landskapsbilden.** Bebyggelsen har skjutits längre västerut, anpassats till topografin och byggnadshöjden har sänkts. Ansökan om upphävande av landskapsbildsskydd har skickats till länsstyrelsen.
- **Buller från järnvägstrafik.** Planhandlingarna kompletteras avseende buller från järnvägstrafik. Plankartan förses med bestämmelse avseende trafikbuller.
- **Utsikt och siktlinjer.** Bebyggelsen har skjutits längre västerut, anpassats till topografin och byggnadshöjden har sänkts. Planförslaget har utformats så att vissa siktlinjer från befintlig bebyggelse över omgivningarna bibehålls.
- **Utformning av dagvattenhantering.** Dagvattenutredningen har kompletterats och omarbetets. Planhandlingarna har kompletterats med slutsatserna från utredningen.

ÄNDRINGAR INFÖR REMISS OCH UTSTÄLLNING

Följande ändringar har gjorts med anledning av framförda synpunkter under samrådsskedet.

- På plankartan har bestämmelse om våningsantal tagits bort. Bestämmelser avseende trafikbuller, område tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar och flödesriktning för dagvatten har tillkommit. Bestämmelse om stengärdesgård har förtydligats. Marken längst i öster planläggs som naturmark. Byggnadshöjden har sänkts och byggnadsarean för garage har utökats.
- Illustrationsplanen har ritats om. Bebyggelsen har skjutits västerut och omges av natur/parkmark i alla väderstreck.
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende bebyggelse, grönområden, trafik, dagvatten, hälsa och säkerhet samt natur- och kulturmiljö. Termen avlopp har bytts mot spillvatten.
- Därutöver har mindre redaktionella ändringar gjorts handlingarna.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bendsorp-Redestam
Planchef

Christine Markvi
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN
GANTOFTA 4:15 M FL
GANTOFTA, HELSINGBORGS STAD

UTLÅTANDE

DETALJPLANENS SYFTE OCH INNEHÅLL

Detaljplanen upprättas för att pröva omfattning och utformning av ny bostadsbebyggelse och skola i ett tidigare obebyggt område i anslutning till sydöstra delen av Gantofta.

Planförslaget innebär att ett nytt småhusområde i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse söder om Gantofta anläggs, i enlighet med intentionerna i fördjupningen av översiktsplanen. Bebyggelsen utgörs av ca 50 småhus i form av friliggande villor samt radhus. Förskola medges i den västra delen av planområdet. Området ansluts för biltrafik till Norra Kvistoftavägen vid två punkter. Flera kopplingar för gång- och cykeltrafik till angränsande bebyggelse i norr föreslås.

REMISS OCH UTSTÄLLNING

Planförslaget har, efter stadsbyggnadsnämndens beslut den 14 februari 2013, remitterats till barn- och utbildningsnämnden, idrotts- och fritidsnämnden, kommunstyrelsen i egenskap av markägare, kulturnämnden, lantmäterimyndigheten, länsstyrelsen, miljönämnden, Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA), räddningsnämnden, Skånetrafiken, TeliaSonera, Trafikverket samt Öresundskraft AB

Samtliga utom Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) och Skånetrafiken har inkommit med yttrande.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadsförvaltningen fr.o.m. den 18 februari 2013 t.o.m. den 15 mars 2013. Förslaget har, innan utställningen påbörjats, tillsänts Länsstyrelsen, vilka den 26 mars 2013 meddelat att förslaget inte strider mot de intressen man har att bevaka enligt 12 kap. 1 § PBL.

Kända sakägare har i brev underrättats om utställningen. Kungörelse om att utställning äger rum har varit infört i ortstidningen den 16 februari 2013. Vid utställningens slut hade 2 (två) skrivelser inkommit från allmänheten.

INKOMNA YTTRANDEN

Följande har inget att erinra mot planförslaget:

| | | |
|----------------------------|-----------------|------------------|
| TeliaSonera Skanova | enligt yttrande | 19 februari 2013 |
| Räddningsnämnden | enligt yttrande | 25 mars 2013 |

Länsstyrelsen har i sitt yttrande inkommet den 26 mars 2013 framfört att man inte har några synpunkter på planförslaget.

NSVA har i sitt yttrande inkommet den 25 februari 2013 framfört att NSVA också ska samrådas om avsteg görs avseende brandvattenförsörjning. NSVA upp-lyser även om att ordet dagvatten bör ändras till dräneringsvatten på ett ställe i planbeskrivningen för att undvika missförstånd. I övrigt har NSVA inget att er-
inra.

Kommentar: Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har ändrats i enlighet med NSVA:s yttrande.

Trafikverket har i sitt yttrande inkommet den 5 mars 2013 framfört att det förut-sätts att området i sin helhet planeras och utformas så att gällande riktvärden för buller innehålls. Om det kommer att behövas bullerskyddsåtgärder förutsätter Trafikverket att kommunen finansierar dessa.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att en god boendemiljö avseende buller kan uppnås i området. Inga bullerskyddsåtgärder bedöms vara aktuella.

Kommunstyrelsen har i sitt yttrande inkommet den 25 mars 2013 framfört att exploateringsavtal måste tecknas och beslutas innan planen antas samt att kom-munstyrelsen såsom markägare inte har något i övrigt att erinra mot rubricerade förslag till detaljplan.

*Kommentar: Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och ex-
ploatorer innan detaljplanen antas, vilket anges i genomförandebeskrivningen.*

Barn- och utbildningsnämnden har i sitt yttrande inkommet den 25 mars 2013 framfört att skol-och fritidsförvaltningen tidigare, via förvaltningsyttrande över samrådshandlingar i ärendet, ställt sig positiv till detaljplanen. Anläggande av säkra gång-och cykelvägar bör ligga i fas med byggnationen. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. I området finns möjlighet till rekreation och idrottsplats. Befintlig förskole-och skolverksamhet har kapacitet att ta emot fler barn och elever. Utifrån detaljplanen och tidigare förvaltningsyttrande över samrådshandlingarna finns inga ytterligare synpunkter.

Idrotts- och fritidsnämnden har i sitt yttrande inkommet den 25 mars 2013 fram-fört att skol-och fritidsförvaltningen har tidigare, via förvaltningsyttrande över samrådshandlingar i ärendet, ställt sig positiv till detaljplanen. Anläggande av säkra gång-och cykelvägar bör ligga i fas med byggnationen. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. I området finns möjlighet till rekreation och idrottsplats. Befintlig förskole-och skolverksamhet har kapacitet att ta emot fler barn och elever. Utifrån detaljplanen och tidigare förvaltningsyttrande över samrådshandlingarna finns inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen delar idrotts- och fritidsnämndens samt barn- och utbildningsnämndens bedömning att detaljplanens genomförande inte med-för betydande påverkan. Gång- och cykelvägar bör anläggas i fas med övrig nybygg-nation.

Kulturnämnden har i sitt yttrande inkommet den 27 mars 2013 framfört att det föreslagna utbyggnadsområdet har förankring i FÖP Gantofta 2010. Revideringar har gjort sedan samrådsskedet, såsom att bebyggelsen har flyttats mot öster och utformningsbestämmelser har justerats, för att ta större hänsyn till Rååns dalgång vilket är positivt.

Rååns dalgång har brukats sedan stenåldern och Gantofta omges av ett värdefullt kulturlandskap. Den föreslagna exploateringen ligger på gammal faladsmark och i en fornminnesrik omgivning. Området omfattas av landskapsbildskydd, etableringen kommer att påverka det öppna odlingslandskapet och kopplingen mellan Gantoftadösen och Rååns dalgång riskerar att försvagas.

Kommentar: Största möjliga hänsyn har tagits till de kulturhistoriska värdena vid utformning av planförslaget. Ansökan om dispens från landskapsbildskyddet har skickats till länsstyrelsen.

Miljönämnden har i sitt yttrande inkommet den 27 mars 2013 framfört att det anses vara angeläget att det vid nybyggnation ses till att samtliga bullerriktvärden, såväl utomhus som inomhus, klaras. För att säkerställa att bullernivåerna inte överskrider nivåerna för trafikbuller enligt infrastrukturpropositionen bör bygglov för husen villkoras med att bullerskydd uppförs i de fall riktvärdena riskerar att överskridas. I övrigt har miljönämnden inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Plankartan innehåller en bestämmelse som anger riksdagens angivna riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder ska innehållas. Bestämmelsen bedöms vara tillräcklig för att säkerställa en god boendemiljö avseende trafikbuller i området.

INKOMNA SKRIVELSER

Ägaren till fastigheten Gantofta 2:24 har i skrivelse inkommen den 13 februari 2013 framfört att den värdefulla åkermarken kring Gantofta fortsättningsvis bör användas för jordbruksändamål.

Det påpekas att det i planområdets norra del kan uppföras komplementbyggnader mindre än 10 m från tomtgräns. Fastighetsägaren undrar om komplementbyggnader får placeras närmre än 4,5 m från grannfastigheter.

Grönytor bör anläggas utan träd som skymmer sikten och solen.

Fastighetsägaren undrar om planområdet kommer att anslutas till befintligt nät för el, vatten och spillvatten och om kapaciteten i så fall är tillräcklig.

Den arkeologiska undersökningen verkar inte vara tillräckligt grundligt utförd.

På illustrationsplanen finns 47 bostäder inritade men på sidan 10 i planbeskrivningen anges 44 bostäder.

Bebyggelsen bör förläggas längre söderut mot gården Emmasro och ett bredare grönstråk förläggas mellan ny och befintlig bebyggelse.

Kommentar: Planområdet ligger i ett sådant stationsnära läge där bostadsutbyggnad ska prioriteras och gå före andra intressen enligt kommunens översiktsplan ÖP 2010. Förslaget överensstämmer med översiktsplan ÖP 2010 och fördjupningen av översiktsplanen för Gantofta.

Komplementbyggnader ska placeras minst 6 m från tomtgräns mot gata eller minst 1 m från annan tomtgräns. I övrigt ska de placeras där det inte råder förbud att uppföra bebyggelse (prickmark).

Trädplanteringarna på illustrationskartan utgör ett förslag som inte är juridiskt bindande. Trädplanteringar bör i anläggningsskedet placeras så att de inte blockerar utsikten eller solinstrålning.

Planområdet kommer att anslutas till befintligt nät för el, vatten och spillvatten i angränsande gator i norr.

I planområdet östra del finns en fornlämning (RAÄ Kvistofta 84:1) där det tidigare påträffats stenblock, stenredskap och flintspån. Vid den arkeologiska utredningen som utfördes 2011 påträffades dock inga lämningar under jord inom detta område. Fornlämningen har blivit sönderplöjd och därmed förordas inga vidare antikvariska åtgärder. Påträffas ytterligare fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap. 10 § lagen om kulturminnen m.m., omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

I planbeskrivningen står det att ca 50 bostäder kan uppföras. Illustrationskartan är inte bindande utan visar en möjlig utformning av området i enlighet med planbestämmelserna.

Föreslagen bebyggelse kan inte ligga närmre gården Emmasro p.g.a. störningar från häststall och gödselhantering. Grönstråket mellan ny och befintlig bebyggelse bedöms vara tillräckligt brett för att inrymma en ny promenadstig, vilket är dess huvudsyfte.

Ägaren till fastigheten Gantofta 2:65 motsätter sig i skrivelse inkommen den 14 februari 2013 möjligheten att uppföra ny bebyggelse med en byggnadshöjd om 4,7 m. Envåningshus kan accepteras i planområdet. Utsikten över den unika dösen skymms.

Kommentar: Den föreslagna bebyggelsen ansluter till den befintliga angränsande bebyggelsen som till stora delar består av en och enhalvplanshus. Utsikten över Gantoftadösen från fastigheten Gantofta 2:26 kan delvis komma att beröras. Påverkan på utsikten är beroende av hur hög den slutgiltiga bebyggelsen blir och hur den placeras på tomten. Den tillåtna byggnadshöjden är lägre i utställningsförslaget än vad den var i samrådsförslaget. Den tillåtna byggnadshöjden har sänkts så långt det är rimligt.

SAMMANFATTNING

Under utställningsskedet har framförda synpunkter främst behandlat:

- Behov av bullerskyddsåtgärder. Riksdagens angivna riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder ska innehållas enligt bestämmelse på

plankartan. Inga ytterligare åtgärder krävs för att säkerställa en god boendemiljö avseende trafikbuller i området.

- *Bredd på grönområde i norr. Grönområdets bredd är tillräckligt för att inrymma ett promenadstråk.*
- *Placering av bebyggelse. Bebyggelsen kan inte förläggas längre söderut p.g.a. skyddsavstånd till hästverksamhet.*
- *Höga byggnadshöjder som skymmer utsikten. Föreslagen bebyggelse ansluter till befintlig. Utsikten över Gantoftadösen kan komma att påverkas.*

REDAKTIONELLA ÄNDRINGAR/REVIDERINGAR

Följande redaktionella ändringar/revideringar har gjorts med anledning av framförda synpunkter under utställningsskedet.

- I planbeskrivningen har ordet dagvatten bytts mot dräneringsvatten på sidan 7. På sidan 16 har NSVA lagts till som samrådspart vid avstegsfall avseende brandvattenförsörjning.
- I genomförandebeskrivningen på sidan 2 har NSVA lagts till som samrådspart vid avstegsfall avseende brandvattenförsörjning.
- Planbestämmelsen för utökat bygglov har tagits bort och ersatts med en informationsruta på plankartan avseende dagvattenhantering.
- Därutöver har endast mindre redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

KVARSTÅENDE ERINRINGAR

Kvarstående erinringar från samrådsskedet finns beträffande byggnadshöjder.

Kvarstående erinringar från utställningsskedet finns beträffande byggnadshöjder, bredd på grönområde i norr och byggnation på åkermark.

Av dem som framfört erinringarna, vilka kvarstår, är ägarna till fastigheterna Gantofta 2:15, 2:24 och 2:65 sakägare i enlighet med fastighetsförteckningen.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Björn Bendsorp-Redestam
Planchef


Helena Taps
Planarkitekt

Aktualitetsdatum

2012-12-07

591/2010

Fastighetsförteckning tillhörande detaljplan för Gantofta 4:15 i Helsingborgs Stad

| Fastighetsbeteckning | Ägare/Innehavare, Adress | Övrigt |
|----------------------|--------------------------|--------|
|----------------------|--------------------------|--------|

AVDELNING A FASTIGHETER**INOM PLANOMRÅDET**

| | | |
|---------------|--|--|
| GANTOFTA 4:15 | JAHRE,STEINAR C/O HÄRSLÖV PRÄSTGÅRD 261 65 LANDSKRONA | |
| | MÅNSSON,LENA INGEGERD EMMASRO NORRA KVISTOFTAVÄGEN 105 255 92 HELSINGBORG | |
| GANTOFTA 4:18 | MÅNSSON,LENA INGEGERD EMMASRO NORRA KVISTOFTAVÄGEN 105 255 92 HELSINGBORG | |

UTOM PLANOMRÅDET

| | | |
|---------------|---|--|
| GANTOFTA 2:14 | VIBERG,MARTHIN PETER JOACIM DALSLÄNTEGATAN 31 253 73 GANTOFTA | |
| | ÅKESSON,CHRISTEL ANNA ELISABET DALSLÄNTEGATAN 31 253 73 GANTOFTA | |
| GANTOFTA 2:15 | SIHVO,PER NIKLAS STATIONSGATAN 34 253 73 GANTOFTA | |
| | SIHVO,SUSIE BERIT FRIDA STATIONSGATAN 34 253 73 GANTOFTA | |
| GANTOFTA 2:16 | FREDRIKSSON,ANDRÉ STATIONSGATAN 43 253 73 GANTOFTA | |
| GANTOFTA 2:21 | BRÄNNINGER, CHRISTEL NORRA KVISTOFTAVÄGEN 43 253 73 GANTOFTA | |
| | BRÄNNINGER, MIKAEL NORRA KVISTOFTAVÄGEN 43 253 73 GANTOFTA | |

GANTOFTA 2:23 GYLLENBORG,CHARLOTTE
BACKGATAN 24
253 73 GANTOFTA

GYLLENBORG,ROGER
BACKGATAN 24
253 73 GANTOFTA

GANTOFTA 2:24 JOHANSSON,CONNY INGEMAR
C/O ANNELIE JOHANSSON
BACKGATAN 29
253 73 GANTOFTA

JOHANSSON,ANNELI MARGARETA
C/O ANNELIE JOHANSSON
BACKGATAN 29
253 73 GANTOFTA

GANTOFTA 2:30 HELSINGBORGS STAD
MARK- OCH
EXPLOATERINGSENHETEN
251 89 HELSINGBORG

GANTOFTA 2:53 NILSSON,JAN GUNNAR
CHRISTOFFER
DALSLÄNTEGATAN 30
253 73 GANTOFTA

PERSSON,LINDA
DALSLÄNTEGATAN 30
253 73 GANTOFTA

GANTOFTA 2:57 ÄGARE SE GANTOFTA 2:30

GANTOFTA 2:65 ELMÉN,LINDA JEANETTE
CHRISTINE
NORRA KVISTOFTAVÄGEN 45
253 73 GANTOFTA

ÖHMAN,ROBIN RICKARD
NORRA KVISTOFTAVÄGEN 45
253 73 GANTOFTA

GANTOFTA 4:17 STATEN NATURVÅRDSVERKET

106 48 STOCKHOLM

GANTOFTA 6:1 ÄGARE SE GANTOFTA 2:30

GANTOFTA 6:10 JOHANSSON,MAJ LISELOTT
CARLSROGATAN 5
253 73 GANTOFTA

JOHANSSON,SETH ANDERS
CARLSROGATAN 5
253 73 GANTOFTA

KATSLÖSA 1:4 NORDENSKIÖLD,NILS STEFAN
LINDÅKER RYAVÄGEN 424
255 92 HELSINGBORG

KVISTOFTA 5:5

ANDERSSON,GÖRAN
GANTOFTA BOSTÄLLE
NORRA KVISTOFTAVÄGEN 117
255 92 HELSINGBORG

ANDERSSON,ULLA-BRITT
GANTOFTA BOSTÄLLE
NORRA KVISTOFTAVÄGEN 117
255 92 HELSINGBORG

AVDELNING B SAMFÄLLIGHETER

UTOM PLANOMRÅDET

| Beteckning på grundkartan | Deläggande fastigheter | Anm |
|---------------------------|---|--|
| Gantofta S:4 | Gantofta 1:32 Ägare: Wallander, Sölve Evert Bårslövsvägen 2 253 73 Gantofta | Vägar (12 alnar) Akt 12-KVI-33 Enskifte |
| | Mattsson, Margareta Majvy Birgitta Bårslövsvägen 2 253 73 Gantofta | |
| | Gantofta 1:115 Ägare: Håkansson, Martin Ekebyvägen 28 253 74 Helsingborg | |
| | Gantofta 2:1 Ägare: Olsson, Gunnel Margaretha Stuhr Fjärestads Västregård Fjärestadsvägen 198 255 92 Helsingborg | |
| | Jönsson, Sven Olof Ingemar Västbo Fjärestadsbacken 96 255 92 Helsingborg | |

AVDELNING C SERVITUT OCH ANDRA SÄRSKILDA RÄTTIGHETER

INSKRIVET SERVITUT

| Beteckning på grundkartan Belastad fastighet | Till förmån för | Anm |
|---|----------------------------------|------------------------------|
| Serv 1 Gantofta 4:15 | Gantofta 2:65 Ägare se Avd. A | Väg Akt 12-IM7-90/10423.1 |

AVDELNING D ÖVRIGA INTRESSETER

Inga

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

A handwritten signature in cursive script, reading "Aino Ericsson", is written over a horizontal dotted line.Aino Ericsson
Kartingenjör