

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 bevarandebestämmelser. 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 Bårslövsvägen 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