



Vår referens

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

Helsingborg stad
Stadsbyggnadsnämnden
251 89 HELSINGBORG

Utställning av fördjupad översiktsplan för Gantofta samhälle, Helsingborgs stad

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

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

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

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

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



Allmänt

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

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

Bebyggelseutveckling

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

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

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



Riksintressen

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

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

Riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB

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

Riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § MB

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



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

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

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

Riksintresse för järnväg enligt 3 kap. 8 § MB

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

Natura 2000

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

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och erosion

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

Skyddsavstånd

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



Mellankommunala frågor

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

Miljö kvalitetsnormer

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

Miljökonsekvensbeskrivning – MKB

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

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



Övrigt

Biotopskydd

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

Landskapsbildsskydd

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

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

Trafik

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



Ekologiskt särskilt känsliga områden och grönstråk

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

Redaktionella synpunkter

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

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

Ola Fischer
Avdelningschef

Anna Persson

Kopia till:

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



Vår referens

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

Helsingborg stad
Stadsbyggnadsnämnden
251 89 HELSINGBORG

Redaktionella synpunkter

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

Karta med utbyggnadsområden

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

Historisk detalj

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

Beskrivning av riksintresseområden

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

Regleringskartan

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

4:3 ska bytas mot 4:4.

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

Natur- och landskapskartan

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



Visionsskiss

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

MKB

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

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

Övriga naturvårdssynpunkter

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