

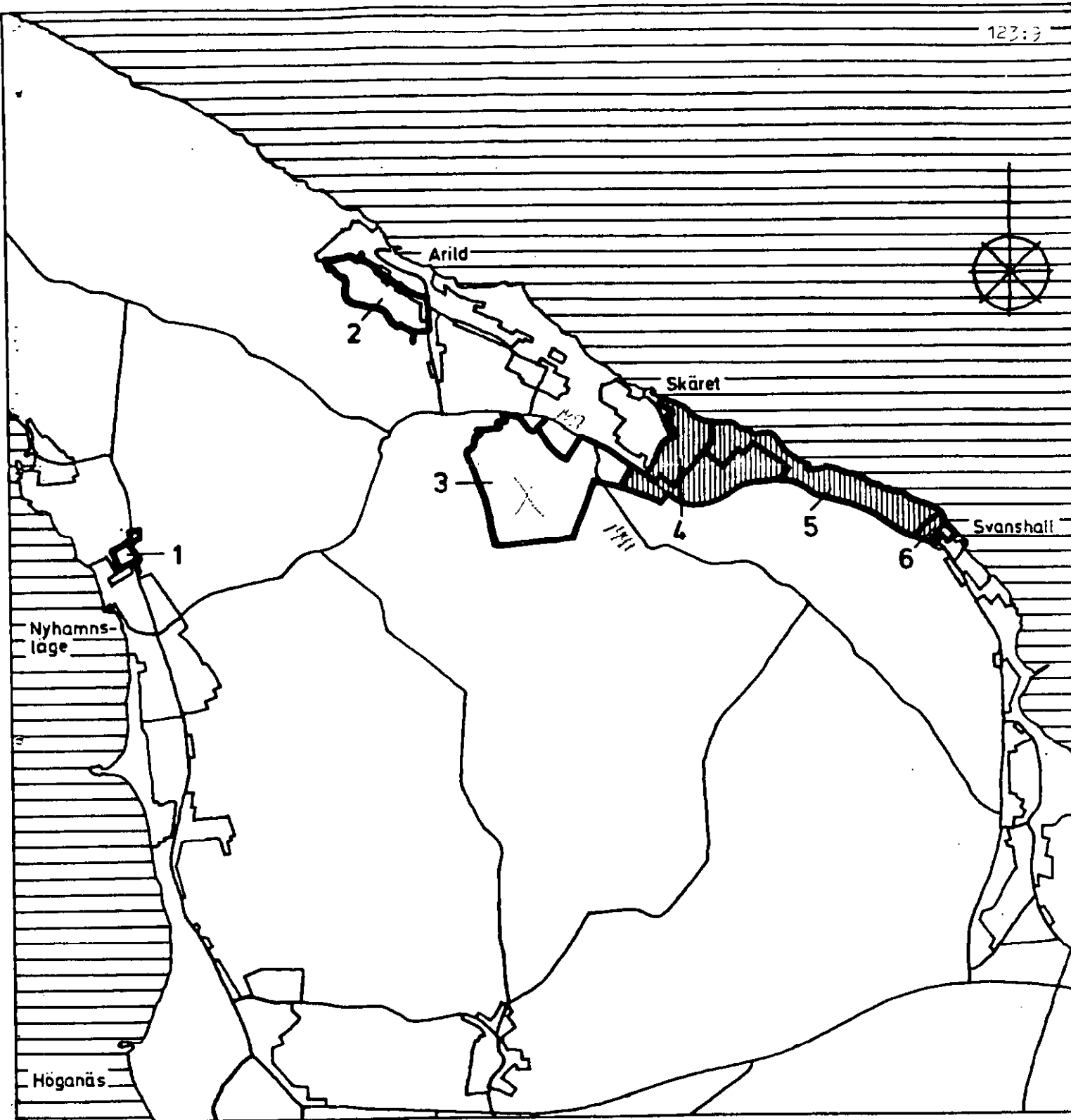
1284-P029

karta: P₁(2)

Upprättade år	1987	Dnr	11.082-2802-85
Ärende			
Fastställelse av byggnadsplan för Fjälastorp 9:1 mfl sydväst om Skäret i Höganäs kommun.			
Registerområde			
Höganäs			
Kommun	Höganäs	Län	Malmöhus

Till akten hör

..... 1 band
..... 41 numrerade sidor
..... - inneliggande karta
..... 2 annan karta



- 1 Förslag till upphävande av byggnadsplan för del av KRAPPERUP 19:1 m fl i norra delen av Nyhamnsläge
- 2 Förslag till byggnadsplan för delar av FLUNDRARP 1:100, 8:2, STUBBARP 6:2, 7:2 m fl sydväst om Arild
- 3 Förslag till byggnadsplan för FJÄLASTORP 9:1 m fl sydväst om Skäret
- 4 Förslag till upphävande av byggnadsplan för del av FJÄLASTORP 7:29 m fl öster om Skäret
- 5 Förslag till upphävande och ändring av byggnadsplan för del av BÖLSÅKRA 3:6, TRANEKÄRR 3:21 m fl mellan Skäret och Svanshall
- 6 Förslag till upphävande och ändring av byggnadsplan för del av BÖLSÅKRA 3:6 m fl i norra delen av Svanshall

■■■■■■■■■ Förslag till naturreservat mellan Skäret och Svanshall

Bestämmelser tillhörande
förslag till byggnadsplan för
FJÄLASTORP 9:1 m fl
sydväst om Skäret
i Höganäs kommun, Malmöhus län.

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Mom 2 Specialområden

- a Med Tb betecknat område får användas endast för busstrafik och därmed samhörigt ändamål.
- b Med Rg betecknat område får användas endast för golfbana och därmed samhörigt ändamål.
- c Med Rk betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål avsedda att betjäna angränsande fritidsbebyggelse och golfbana.
- d Med Rn betecknat område skall bevaras som naturpark.
- e Med Ru betecknat område får användas endast för fritidsbebyggelse för uthyrning.
- f Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2 MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Mom 2 Med Rg betecknad mark får inte bebyggas.

Mom 3 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

Mom 1 Inom med Rg och Rk betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar att allmänna gångvägar hålls tillgängliga i huvudsak i enlighet med illustrationsplanens redovisning.

Mom 2 På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 BYGGNADSSÄTT

Mom 1 Med F eller Fs betecknad mark får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

Mom 2 Med Sk betecknad mark får bebyggas endast med kedjehus. Dock får huvudbyggnad uppföras fristående om detta prövas förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

§ 5 BYGGNADS LÄGE

Mom 1 Inom med Sk betecknad mark får huvudbyggnad placeras i tomtgräns eller intill ett avstånd av 3,0 meter från angränsande bostadsfastighet.

Mom 2 Inom med Sk betecknad mark får fristående och med huvudbyggnad sammanbyggt uthus, garage o cyl placeras i tomtgräns.

- Mom 3 Med Ru betecknad mark ska bebyggas i huvudsak i enlighet med på kartan angiven illustration.

§ 6 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- Mom 1 Med siffran i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.
- Mom 2 Inom med siffran i sexhörning betecknad mark får bebyggelse uppföras med sammanlagt högst det antal lägenheter som siffran anger.
- Mom 3 Inom med siffran i rektangel betecknad mark får huvudbyggnader uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger.
- Mom 4 Inom med Ru betecknad mark får huvudbyggnad inte uppta större byggnadsyta än 75 kvadratmeter. Härutöver får förråd eller uthus uppföras om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

§ 7 EXPLOATERING AV TOMT

- Mom 1 På tomt som omfattar med F betecknad mark får endast en huvudbyggnad, ett garage och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- Mom 2 På tomt som omfattar med Fs eller Sk betecknad mark får endast en huvudbyggnad och ett garage, uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- Mom 3 På tomt som omfattar med F betecknad mark får huvudbyggnad inte uppta större byggnadsyta än 140 kvadratmeter. Garage, uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större byggnadsyta än 60 kvadratmeter.
- Mom 4 På tomt som omfattar med Fs eller Sk1 betecknad mark får huvudbyggnad inte uppta större byggnadsyta än 75 kvadratmeter. Garage, uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större byggnadsyta än 25 kvadratmeter.
- Mom 5 På tomt som omfattar med Sk2 betecknad mark får huvudbyggnad inte uppta större byggnadsyta än 75 kvadratmeter. Uthus får ej uppta större byggnadsyta än 10 kvadratmeter. Härutöver får garage eller carport uppföras i gemensam parkeringsanläggning.
- Mom 6 Inom med F, Fs, eller Sk betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I garage, uthus eller annan gårdsbyggnad får boningsrum inte inredas.

§ 8 BYGGNADS UTFORMNING

- Mom 1 På med romersk siffran betecknad mark får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- Mom 2 Där våningsantal inte finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- Mom 3 På med n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.
- Mom 4 På med In eller I betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 2,8 resp 3,2 meter.
- Mom 5 Transformatorstation, garage, uthus o dyl får inte uppföras till större höjd än 2,8 meter.

- Mom 6 På med siffra i romb betecknad mark får byggnad uppföras till
högst den höjd i meter som siffran anger.
- Mom 7 Inom med In betecknad mark får tak ges en lutning mot horisontal-
planet av högst 21 grader.

§ 9 UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats
med ofyllda cirklar.

Lund 1985.03.01

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Hans Folkesson
Hans Folkesson

Tillhör Kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

4 juli 1985 § 86 betygari

i tjänsten

U. Lundgren
Kom. fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1985-11-12

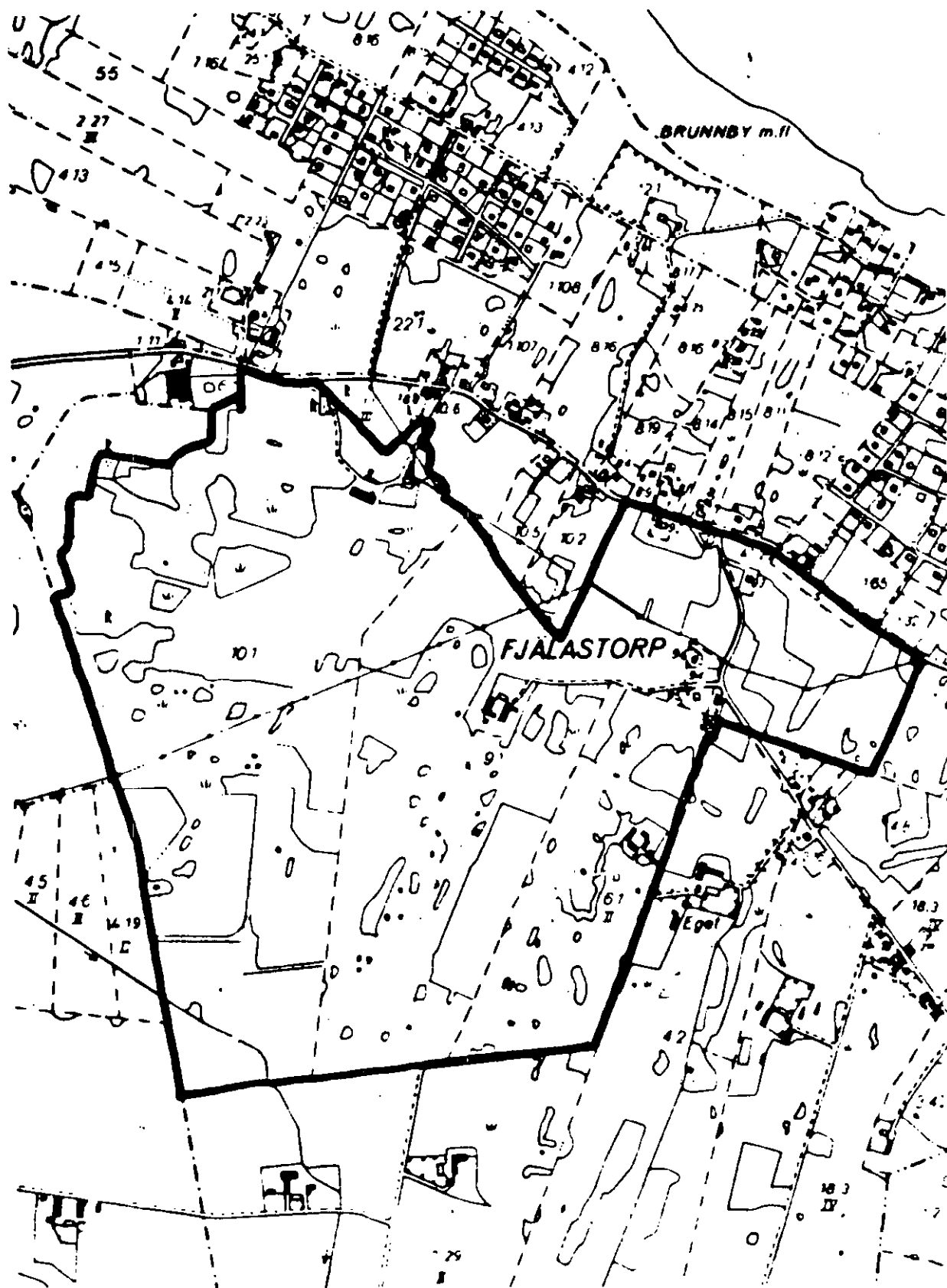
Lars Olsson

Robert Hiemer

Förslag till byggnadsplan för
FJÄLASTORP 9:1 m fl
sydväst om Skäret
i Höganäs kommun, Malmöhus län..

11.082	2802	85
Ink. 1985 -08-06		
Länsstyrelsen, Malmö		
Antal bil.		

PLANOMRÅDE



Beskrivning tillhörande
förslag till byggnadsplan för
FJÄLASTORP 9:1 m fl
sydväst om Skäret
i Höganäs kommun, Malmöhus län.

Planförslaget är upprättat på karta i ett blad i skala 1:2000 med separat illustrationsplan i samma skala samt med byggnadsplanebestämmelser i särskild handling.

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

Planområdet och angränsande områden är med vissa undantag ej tidigare detaljplanlagda. För ett litet område invid korsningen mellan de allmänna vägarna 1441 och 1451 samt för angränsande områden i nordost gäller byggnadsplan fastställd 1964.06.15. För ett angränsande område i nordväst gäller byggnadsplan fastställd 1978.12.27.

KOMMUNÖVERSIKT.

Området är beläget i den västra delen av område R 10 i kommunöversikten för Höganäs kommun, vilket antagits av kommunfullmäktige 1977.04.14. För detta område anges:

Intresseområde för fritidsbebyggelse. Området är av riksintresse för naturvård, och rörligt friluftsliv. Det utgörs av jordbruksmark klass 3-8, med stigande värde åt söder. Intressekonflikterna kräver fortsatt utredning. I det fall utredningen visar att delområden är lämpliga för fritidsbebyggelse skall dessa detaljplaneläggas.

I kommunöversikten har även utlagts ett reservat, R 22, för en eventuell framtida omläggning av väg 1451 vilket sträcker sig genom planområdets norra del.

PLANOMRÅDETS LÄGE.

Planområdet är beläget öster om Brunnby kyrkby samt innanför Skäret på ett avstånd av cirka 800 meter från Skäldervikskusten. Området sträcker sig i norr fram till landsvägen mellan Brunnby och Jonstorp, allmän väg 1451, och är huvudsakligen beläget väster om Söåkravägen, allmän väg 1441. Planområdet når i sydost fram till en större enskild väg och avgränsas i övrigt av fastighets- och/eller ägoslagsgränser. Planområdets största utsträckning i östvästlig riktning är cirka 1.500 meter. I den västra delen sträcker sig området cirka 1.200 meter söderut från landsvägen Brunnby - Jonstorp.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Landsvägen mellan Brunnby och Jonstorp följer i princip en höjdrygg genom landskapet. Planområdet ligger i en söderslutning nedanför denna vattendelare. Från områdets nordvästra hörn, där marken som högst är belägen 47 meter över havet, sluttar området dels svagt åt öster, till cirka 40 meter över havet i den östligaste delen, dels relativt kraftigt åt söder, till drygt 20 meter över havet utmed planområdets södra sida.

I området finns ett mycket omväxlande, småskaligt jordbrukslandskap med åker-, ängs- och hagmarker omgivna av mindre skogsområden, dungar,

Åkerholmar samt vegetationsridåer utmed gårdsgårdar o dyl. Landskapet är huvudsakligen öppet i planområdets södra del, medan ett i stort sett sammanhängande vegetationsbälte utbreder sig i östvästlig riktning genom den delvis kuperade norra delen. Den befintliga vegetationen består till övervägande del av lövträd, men här finns även enebuskage samt inslag av planterad gran- och tallskog.

Enligt lantbruksnämndens gradering är åkermarken av klass 6 i planområdets norra del och av klass 7 i söder. Då åkermarken är sönderbruten av klipphällar, vegetationsholmar, gårdsgårdar o dyl bedömes åkermarken dock vara av något lägre klass än den översiktliga graderingen anger.

Inom planområdet finns tre äldre bondgårdar karaktäristiskt belägna i gränzonen mellan slättlandskapet och det kuperade delvis skogsklädda bältet utmed Skäldervikskusten. Utmed landsvägarna finns inom planområdet dessutom tre bebyggda bostadstomter samt två bostadsfastigheter vilka endast bebyggt med uthus. I en fd skolbyggnad vid Södåkravägen inrymmer utlåningsstation för biblioteket.

Planområdet är beläget i anslutning till ett större område på Kullahalvöns spets som är av riksintresse för kulturminnesvården. På en höjdsträckning i områdets nordvästra hörn finns sammanlagt sex gravhögar. Utöver dessa kända synliga fornlämningar kan under mark dolda fasta fornlämningar, t ex i form av stenåldersboplatser, påträffas inom planområdet. Exploateringen av området bör därför föregås av arkeologiska förundersökningar för att klarlägga omfattningen av och kostnaden för erforderliga arkeologiska undersökningar. Om sådana provundersökningar ej utföres skall alla markgrepp i området ske under antikvarisk kontroll av Skånes Hembyggsförbund. Fornlämningar skyddas av bestämmelserna i lagen av den 12 juni 1942 om fornlämningar och får ej utan länsstyrelsens tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planförslaget ingår som en del i ett antal planförslag och förslag till naturvårdsförordnanden, vars omfattning redovisas i en kartbilaga. Dessa förslag syftar till att bevara ett för naturvård och friluftsliv riksintressant område vid Skälderviken. I detta syfte föreslås gällande byggnadsplaner med outnyttjade byggnadsrätter upphävas i kustområdet mellan Skäret och Svanshall och istället föreslås det riksintressanta området avsättas som naturreservat. Vidare eftersträvar man att förbättra gällande naturreservat för Östra Kullaberg samt att upphäva gällande planer med outnyttjade byggnadsrätter i ett ur landskapbildssynpunkt mycket utsatt område norr om Nyhamns-läge. Såsom ersättning för de byggnadsrätter som avses utsläckas föreslås byggnadsrätter tillskapas genom planläggning av några områden som är mindre känsliga ur naturvårdssynpunkt samt lämpligare belägna med hänsyn till tätortsstruktur och teknisk försörjning. Således föreslås mark planläggas för bostadsbebyggelse sydväst om Arild samt för golfbana och fritidshus vid Fjälastorp.

Större delen av planområdet reserveras för en 18-håls golfbana. Denna föreslås huvudsakligen anläggas inom det småskaliga åkerlandskapet i planområdets mellersta och södra delar. För att erhålla tillräckligt utrymme för golfbanan måste dock en del av denna förläggas inne i lövskogsbältets västra del. Med undantag för en uthuggning här samt smärre ingrepp i vegetationen huvudsakligen vid passage av gårdsgårdar avses befintliga dungar, buskage och ridåer bevaras inom golfbanan.

Viss vegetationskomplettering kommer att ske inom golfbanan, bl a planteras några lövskogsdungar i de sydligaste delarna. Inom golfbanan avses dessutom ett antal mindre dammar anläggas. Härigenom erhålles en intressantare golfbana samt magasin för bevattning.

Den mellersta av de tre befintliga bondgårdarna belägen på Fjälåstorp 9:1, avses tas i anspråk för klubbhus, restaurang, omklädnadsrum o dyl. De befintliga byggnaderna eller ny bebyggelse i samma läge avses i första hand utnyttjas. Ytterligare bebyggelse kan uppföras öster eller eventuellt norr om gården, medan parkering, tennisbanor o dyl avses anläggas öster därom. Den östra gården, belägen på Fjälåstorp 6:1, avses utnyttjas som bas för skötsel och underhåll av golfbanan.

I planområdets norra del reserveras mark inom och i anslutning till skogsbältet för ungefär 200 fritidshus. En femtedel av dessa föreslås kunna avstyckas och försäljas, medan de övriga skall ingå i en eller flera fritidsanläggningar och hyras ut. Samtliga fritidshus föreslås uppföras i ett plan utan inredd vind och deras byggnadsyta begränsas starkt. Stugorna föreslås uppföras i mindre grupper med 10 - 25 hus. Dessa förläggs i rader utmed vissa skogsbryn eller i klungor av varierande form på åkerlappar och ängar mellan skogspartierna. Nordväst och nordost om den gård som föreslås inrymma golfklubb mm föreslås dock några mindre gläntor huggas ut huvudsakligen i al- och granskog. Med undantag för dessa gläntor och de mindre ingrepp som erfordras för framdragning av vägar och ledningar avses all befintlig vegetation i området bevaras.

Reception, kioskutrik o dyl för fritidshusen avses inrymmas i anslutning till golfbanans klubbhus, vilket även i övrigt kan betjäna de boende i fritidshusen. Den västra av de tre befintliga gårdarna, belägen på Fjälåstorp 10:1, föreslås reserveras för underhåll och skötsel av fritidsbebyggelsen samt för eventuellt ytterligare samlings- och föreningslokaler för stugbebyggelsen. Den befintliga större byggnaden kan utnyttjas för olika former av inomhussport. Det befintliga bostadshuset föreslås bevaras som personalbostad. På fältet söder därom kan tennisbanor, bollplaner etc anläggas.

I anslutning till den föreslagna stugbebyggelsen utlägges stora områden såsom naturpark. Dessa områden skall bibehållas såsom skogs-, hag- och ängsmark av naturkaraktär, varigenom det småskaliga landskapet med sina dungar, åkerholmar, ridåer samt öppna landskapspartier med fria utblickar avses bevaras och skyddas. Naturparksområdena får ej upplåtas till anläggningar för lek, idrott etc. Viss kompletterande vegetation föreslås enligt redovisning på illustrationsplanen för att avskärma och skydda den föreslagna stugbebyggelsen. Dessa buskage och dungar avses ges samma karaktär som intilliggande växtsamhällen. I direkt anslutning till stugbebyggelsen utlägges vissa områden som parkmark, vari bollplaner, lekplatser mm kan anläggas.

Vid områdets exploatering skall mycket stor hänsyn tagas till befintlig vegetation, såväl vid detalj placering och uppförande av bebyggelsen som vid framdragande och anläggning av vägar, ledningar, golfbana o dyl. I de fall intrång måste ske i befintlig vegetation, bör en omsorgsfull återställning och komplettering ske.

TRAFIK.

Under planarbetet har en eventuell flyttning av väg 1451 prövats. Vägförvaltringen har därvid konstaterat, att man ej har några aktuella planer på en nybyggnad. Någon sådan är ej heller trolig inom över-

blickbar tid. Vägen bedömes kunna bära den trafikökning som en utbyggnad inom planområdet medför. Möjligen kan vissa punktvisa förörringar av vägen erfordras i framtiden. Landsvägen mellan Brunnby och Jonstorp förutsätts därför bibehållas i sitt nuvarande läge.

Trafiken på landsvägen norr om planområdet uppgår idag till cirka 950 fordon per årsmedeldygn. De föreslagna fritidshusen och golfbanan alstrar totalt cirka 500 bilresor per årsmedeldygn, varav 50 st hänföres till golfbanan. Den tillkommande trafiken antas fördelas åt öster och väster med lika stor andel varför trafiken på landsvägen bedömes öka till cirka 1.200 fordon per årsmedeldygn. Under sommartid bedömas trafikmängden öka med ungefär 80%.

Den föreslagna bebyggelsen och golfbanan nås med biltrafik från det allmänna vägnätet i tre punkter. En uppsamlingsväg anlägges från en punkt på Södäkravägen cirka 50 meter söder om dess anslutning till väg 1451 fram till golfbanans centrumanläggning. Parkering för golfbanan föreslås anordnas på fältet omedelbart öster om infarten till gården. Totalt erhålles här cirka 120 parkeringsplatser. Eventuellt kan ytterligare drygt 50 platser anordnas på fältet nordost därom. Via ovannämnda uppsamlingsväg nås även en fritidshusgrupp samt några befintliga fastigheter, vars nuvarande utfarter mot Södäkravägen på sikt avstänges.

De tre östligaste fritidshusgrupperna nås via en öst- västlig uppsamlingsväg från Södäkravägen cirka 120 meter söder om ovannämnda infart. Huvuddelen av de föreslagna stugorna erhåller tillfart från landsvägen Brunnby - Jonstorp i planområdets nordvästra hörn strax söder om Falkamöllan. Härifrån föreslås en uppsamlingsväg dragas fram till en punkt sydväst om den västra gården där den delar sig åt sydost respektive väster. Nordväst om golfklubbsgården föreslås en smal förbindelseväg mellan uppsamlingsvägarna för viss intern trafik. Stugbebyggelsen ansluts till uppsamlingsgatorna via smala vägar, utformade som korta säckgator eller öglor.

En separat öst- västlig gångväg föreslås utmed den västra uppsamlingsvägen och förbindelsevägen, förbi golfbanans centrumanläggning fram till markvägen söder om de östligaste stugbyarna. Från denna drages några gångvägar norrut till landsvägen, varifrån man via befintliga vägar och stigar når fram till Skälderviken. En enkel gångväg föreslås dragas i nord- sydlig riktning genom golfbanan.

Uppsamlingsvägarna föreslås utformas med 6 meters bredd och avses asfalteras. Förbindelsevägen nordväst om klubbhuset avses även asfalteras men ges endast 4 meters bredd och små radier för att dämpa biltrafiken. De små vägarna i stugbyarna föreslås få 4 meters bredd och grusbeläggning. Vid detaljprojektering av bilvägnätet och gångvägar skall mycket stor hänsyn tas till befintlig vegetation, marknivåer mm. Detta måste särskilt beaktas vid den ovannämnda förbindelsevägen. Befintliga mindre vägar kan delvis utnyttjas som gångvägar. Vissa viktigare nya gångvägar föreslås ges 1,5 meters bredd och grusbeläggas. Merparten av de på illustrationsplanen redovisade gångvägarna avses dock utformas som smala naturstigar. För dessa erfordras endast begränsade röjningar och viss markförbättring.

TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH PLANGENOMFÖRANDE.

Planområdet anslutes till befintliga kommunala huvudledningar för vatten och spillvattenavlopp i områdets nordvästra hörn. För att erhålla tillfredsställande vattenförsörjning erfordras dock utbyggnad av högvattenreservoaren i Arila. För att omhänderta spillvattnet krävs 2 pumpstationer, vilka föreslås placeras omedelbart öster om

Södåkravägen samt i södra änden av den väg som leder till de sydvästligaste fritidshusen. Viss befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet kan även anslutas till ledningsnäten för vatten och spillvattenavlopp. Ledningsområden har utlagts i några punkter, där huvudledningar passerar genom områden för golfbana eller uthyrningsstugor.

Något särskilt dagvattenavloppsnät erfordras ej för bebyggelsen eller vägnätet i området. Ytvatten avleds genom befintliga diken och dräneringsledningar till vattendraget Görsen i planområdets sydvästra del. För att leda bort ytvatten som riskerar bli instängt av vägar samt förbättra avrinningen norr om golfklubben erfordras viss komplettering med vägtrummor och dagvattenledning. Dessutom anordnas några mindre fördröjningsmagasin för dagvatten inom golfbanan.

För områdets elförsörjning erfordras utbyggnad av en matarledning från Smedstorp, en kopplings- och transformatorstation centralt i området samt tre mindre transformatorstationer. Befintliga större luftledningar i området måste ersättas med kabel under jord. Ledningsområden härför har utlagts inom golfbanan samt vid stugbyn längst i nordost.

Geologiskt utgöres planområdet till stor del av berg i dagen eller av obetydligt jordtäckt berg. Jordtäcket är i regel mindre än 1,5 meter och består huvudsakligen av sandig morän, som i lågpartier kan övergå i moränlera. I ytförsumpade partier förekommer organisk jord av ringa mäktighet. Grundförhållandena inom området är mycket goda. Bergsprängning kommer dock delvis att erfordras för ledningar, husgrunder o dyl vilket medför extraordinära kostnader.

Golfbanan och fritidshusen närmast nordost och nordväst om centrumanläggningen avses byggas ut i en första etapp. Därefter fortsätter utbyggnaden succesivt åt väster och nordväst. Området öster om Södåkravägen avses med hänsyn till den tekniska försörjningen tas i anspråk sist.

Inom planområdet avses fastighetsägarna genom vägförening ansvara för skötsel och underhåll av väg- och parkmark. Entrégångväg, parkering mm för de sydvästra fritidshusen avses inrättas såsom gemensamhetsanläggning.

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Grundkartan är upprättad i maj 1984 efter primärkarta från februari 1984 av VIAK AB i Malmö. Koordinatsystem i plan och höjd 5 gon V 62 1938 respektive höjdsystem 1970. Måtklass II.

Planarbetet har bedrivits i samråd med kommunens tekniska förvaltningar. På markägarens uppdrag har arkitekt Jan Söderholm utarbetat skisser över golfbanan och arkitekt SAR Bertil Mernsten ideskitser beträffande fritidsbebyggelsens och klubbhusets utformning. En översiktlig teknisk utredning beträffande geologi, trafik, väguppbyggnad, vatten- och avloppsförsörjning samt landskapsplanering har utförts av Kjessler & Mannerstråle AB i Helsingborg.

Under planarbetets gång har samråd hållits med berörda fastighetsägare, länsstyrelsen och vägförvaltningen. Dessutom har planförslaget redovisats på ett allmänt informationsmöte i Arild beträffande samtliga planförslag som ingår i Arilds- och Fjälastorpsprojektet, se kartbilaga.

Vid markägarsamrådet framfördes allmänt hållna erinringar mot att området avses bebyggas med fritidshus. Främst ansågs detta medföra

intrång i ett värdefullt naturområde med ett rikt växt- och djurliv. Man påpekade bland annat att en mindre dovhjortsstam uppehåller sig här. Några allvarigare invändningar mot att en golfbana avses anläggas framkom dock inte. Flera fastighetsägare befarade att den föreslagna exploateringen kommer att medföra en stor trafikökning på väg 1451, vilken redan idag upplevdes vara alltför hårt trafikerad. Vidare befarades att boende i stugbebyggelsen i brist på lämpliga gångvägar skulle komma att passera genom enskilda fastigheter på väg till havet. En fastighetsägare utmed den enskilda vägen öster och sydost om golfbanan befarade att trafiken på denna skulle öka. Ägaren till Fjälastorp 9:3, öster om Södåkravägen, har anfört erinringar mot föreslagna stugor på fältet öster om fastigheten samt mot anslutningen av två uppsamlingsvägar till Södåkravägen söder och nordväst om fastigheten.

På informationsmötet i Arild framfördes ånyo några av ovannämnda erinringar. Framförallt underströks att en utbyggnad i planområdet medför intrång i ett värdefullt naturområde.

En utbyggnad av fritidshus och golfbana vid Fjälastorp innebär, såsom markägare m fl framförde, intrång i ett område som är av intresse för natur- och kulturminnesvården. Ur allmän synpunkt bedömes dock detta ingrepp kunna godtagas främst med hänsyn till att man genom föreslagna planupphävanden mellan Skäret och Svanshall kan skydda ett område som bedömes vara av mycket stort värde för natur- och kulturminnesvårdsintressena samt för rörligt friluftsliv. Planförslaget har dock i detalj utformats så att de landskapselement som är av störst intresse för natur- och kulturminnesvården skyddas. En utbyggnad inom planområdet medför såsom framfördes en ökning av trafiken på väg 1451. Trafiken bedömes dock ej bli större än att landsvägen kan bibehållas i sin nuvarande sträckning. Med anledning av synpunkterna på gångförbindelser mot havet har en viss översyn av planutformningen skett. I planförslaget redovisas fyra gångvägar från den sammanhängande östvästliga gångvägen norrut till landsvägen. Norr om landsvägen förutsätts park- och vägmark enligt gällande byggnadsplaner kunna utnyttjas för vidare förflyttning mot Skälderviken. Vagnätet i planområdet har utformats så att trafik till golfbanan eller fritidshusen ej skall ledas via den enskilda vägen öster om planområdet. Då endast tillfart till skötselgården orienteras mot denna väg bedömes risken för en trafikökning här vara mycket liten. Med anledning av synpunkterna från ägaren till Fjälastorp 9:3 har de stugor som tidigare föreslagits öster om fastigheten flyttats. Krav på korsningsavstånd, siktförhållanden, terrängförhållanden o dyl begränsas starkt möjligheterna att ansluta erforderliga uppsamlingsvägar till det allmänna vagnätet. Med hänsyn till de föreslagna uppsamlingsvägarnas läge och riktning i förhållande till Fjälastorp 9:3 bedömes trafik på dessa ej förorsaka större störningar än fastighetsägaren rimligen bör tåla.

Länsstyrelsen har vid samråd konstaterat att ett ianspråkstagande av planområdet för fritidshus och golfbana kan accepteras med hänsyn till de ur allmän synpunkt mycket stora vinster som härigenom kan erhållas genom planupphävanden på andra håll. En utbyggnad av golfbana i Fjälastorp förutsätter dock att tidigare diskuterad ny golfbana på östra Kullaberg utgår. Länsstyrelsen anser att totalt kan högst 200 fritidshus tillåtas i planområdet. Huvuddelen av fritidshusen bör utnyttjas för korttidsuthyrning, i överensstämmelse med de principiella uttalanden regeringen med stöd av riksdagen gjort i samband med den fysiska riksplaneringen. Högst en femtedel av stugorna kan upplåtas för enskilt ägande.

Länsstyrelsen framhåller vidare att den föreslagna golfbanan och fritidsbebyggelsen på ett förtjänstfullt sätt anpassats till landskaps-

bilden, befintlig vegetation mm. Vid detaljutformningen av golfbanan bör dock ytterligare samråd ske med länsstyrelsen. Man anser att några fritidshus med hänsyn till säkerhetsaspekter föreslagits alltför nära golfbanan. En gångstig bör anordnas genom golfbanan för att ge andra än golfspelare möjlighet att utan konflikter uppleva områdets naturskönhet. Den föreslagna förbindelsevägen kan accepteras men bör utformas så att den smälter väl in i miljön och att genomfartstrafik förhindras. Bebyggelsen öster om Södåkravägen bör ur allmänna samhällsplaneringssynpunkter utgöra en sista utbyggnadsetapp.

Med anledning av länsstyrelsens synpunkter har vid den slutliga planutformningen mindre justeringar skett beträffande placeringen av vissa hus och golfbanans sträckning. En gångväg föreslås anläggas i nordsydlig riktning genom golfbanan. Området öster om Södåkravägen föreslås byggas ut som en sista etapp med hänsyn till de av länsstyrelsen framförda synpunkterna och förutsättningarna för dess tekniska försörjning.

Lund 1985.03.01

Stefan Romare *Hans Folkeson*
Stefan Romare Hans Folkeson
Arkitekter SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

4 juli 1985 s. 86 betygari

I tjänsten:

Ulf Lundberg
Kom. fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1185-4014

Karl Kuf 270

Lennart Lundberg