



Högsta Förvaltningsdomstolen
Box 2293
103 17 Stockholm

Ansökan om rättsprövning av Regeringens (Miljödepartementets) beslut den 23 februari 2012 med nummer M2010/3357/Ma/P

1. Sökande

Falsterbonäsets Naturvårdsförening (FNF), Box 32, 239 21 Skanör, org nummer 802421-0604

2. Beslut som överklagas

Regeringens (Miljödepartementets) beslut den 23 februari 2012 med nummer M2010/3357/Ma/P att avslå sökandenas överklagande av länsstyrelsens i Skåne län beslut den 29 juni 2010 att avslå sökandenas överklagande av kommunfullmäktige i Vellinge kommuns beslut den 16 december 2009 att anta detaljplan för Falsterbo 2:22 i kommunen.

3. Yrkande

Sökandena yrkar, med ändring av regeringens avslag, bifall till sitt yrkande hos regeringen, det vill säga att Högsta förvaltningsdomstolen upphäver kommunfullmäktige i Vellinge kommuns beslut den 16 december att anta detaljplan för Falsterbo 2:22 i kommunen.

4. Grunder för yrkandet

4.1 Grunder

FNF åberopar samma argumentation och bevisning som tidigare som stöd för att antagandet av planen är i strid mot rättsregler och rättsliga principer och därför ska upphävas. FNF:s argumentation finns i sin helhet beskriven i de yttrande vi skrivit till Vellinge kommun, länsstyrelsen och regeringen. Dessa skrivelser bifogas denna ansökan om rättsprövning.

4.2 Sammanfattning av invändningar

FNF sammanfattar kortfattat nedan de invändningar som vi under processens gång fört fram till Vellinge kommun, länsstyrelsen och regeringen. Invändningarna kan läsas i sin helhet i bifogade yttranden. FNF åberopar även nya uppgifter om arkeologiska fynd inom detaljplaneområdet.

Främst anser FNF att det i regeringens beslut inte går att utläsa varför överklagandet inte bifölls.

4.2.1 Genom hela processen likställs en detaljplan för bostäder med en detaljplan för hotell. FNF menar att det är ett felaktigt sätt att resonera.

FNF:s argument som stöd för detta:

4.2.1.1 En detaljplan för hotell ger en annan förutsättning än en plan för bostäder

FNF anser att det inte går att jämföra med eller ta hänsyn till detaljplanen för hotell då det handlar om en helt ny förutsättning med bostäder istället för strandhotell, d v s en privat användning istället för en allmän. FNF anser att det var just för att den nu gällande detaljplan gällde ett strandhotell, som knöt an till en lång tradition på platsen, som den vann laga kraft. *Skrivelse till kommunen 2009-09-02 och 2009-11-18 samt kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.1.2 En befarad prejudicerande effekt på tillstånd till framtida bostadsbebyggelse i strandnära och/eller i närheten av natur- och kulturskyddade områden.

Ett strandhotell ger inte prejudicerande effekt på omkringliggande bostadsbebyggelse då det har en annan användning än bostäder. Bostäder på Strandhotellstomten skulle däremot bli prejudicerande för framtida strandnära exploateringar för bostadsändamål. *Skrivelse till kommunen 2009-09-02 och 2009-11-18 samt kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.1.3 Ett strandhotell har tidigare legat på tomten och tillståndet för byggnation på platsen är just för ett strandhotell, tillgängligt för allmänheten och med möjlighet att vandra genom hotellområdet.

Vellinge kommun har i den nya detaljplanen för bostäder bilagt miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) från år 2002 som gäller för detaljplanen för hotell. Denna MKB ser endast hotell med publik användning som möjligt på tomten. Hela den nya planen bygger således på en felaktig miljökonsekvensbedömning. Platsens betydelse och sårbarhet gör att den utsätts för betydande miljöpåverkan vad gäller såväl natur- som kulturmiljövärden enligt miljöbalken 6 kap. 11§. Det innebär att det inte kan komma på fråga att bygga någon annan sorts bebyggelse än den som uttryckligen anges i MKB. *Skrivelse till kommunen 2009-11-18 samt kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.1.4 Jämförelse måste ske med närliggande detaljplaner för bostadsbebyggelse

En jämförelse visar att förtätningen (BTA) är ca 1,0 på Strandhotellstomten att jämföra med 0,1-0,4 för det närliggande området i övrigt. Planen ger alltså fem gånger så hög förtätning i förhållande till omgivningen. *Skrivelse till kommunen 2009-09-02 och 2009-11-18 samt kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.2 Flera felaktigheter och oklarheter i beslutsgången

FNF:s argument som stöd för detta:

4.2.2.1 Detaljplanen bygger på en felaktig miljöbedömning

Enligt FNF har kommunen dragit felaktiga slutsatser i sin miljöbedömning. Vi anser, tvärtemot vad som nämns i planbeskrivningen, att platsens betydelse och sårbarhet gör att den utsätts för

betydande miljöpåverkan vad gäller såväl natur- som kulturmiljövärden såsom avses i miljöbalken 6 kap. 11§. *Skrivelse till kommunen 2009-09-02 och 2009-11-18 samt kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.2.2 Vellinge kommun har inte uppdaterat miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) enligt Länsstyrelsens yttrande vid samrådet.

Länsstyrelsen krävde i sitt yttrande under samrådstiden 1/7 - 4/9 2010 att den tidigare MKB skulle uppdateras. Man skriver: "Länsstyrelsen anser att bebyggelse på platsen fortfarande utgör betydande miljöpåverkan. Därför rekommenderar Länsstyrelsen att tidigare upprättad miljökonsekvensbeskrivning uppdateras och bifogas planhandlingarna". Vellinge kommun har bara tillfört bilagan om påverkan på Natura 2000. Detta var dock ett separat krav från Länsstyrelsen, skilt från kravet på en uppdaterad MKB. *Skrivelse 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.2.3 Länsstyrelsen ger olika besked om översiktsplanen

FNF menar att exploateringen saknar stöd i nu gällande översiktsplan då den inte nämns bland de utbyggnadsområden som redovisas. Enligt översiktsplanen skall området inte förtätas. *Skrivelse 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.2.4 Detaljplanen för bostäder påverkar omgivningen mer än den gällande detaljplanen för hotell.

Såväl Vellinge kommun som Länsstyrelsen hävdar att hotellplanen har större påverkan på omgivningen än bostadsplanen. FNF menar att hotellplanen gör mindre ingrepp på natur- och kulturmiljön i Falsterbo. *Skrivelse till kommunen 2009-11-18 samt kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.2.5 FNF:s synpunkter är generellt mycket nedkortade i varje instans. Har man verkligen tagit del av synpunkterna?

I Vellinge kommuns samrådsredogörelse har FNFs synpunkter på sex sidor generaliserats och kortats ned till tretton rader. En av de viktigaste rättssäkerhetsprinciperna är att beslutsinstansen (kommunfullmäktige) får in alla synpunkter, inte bara de som ena sidan (kommuntjänstemännen) bedömt vara väsentliga (allt enligt PBL 5:21). Länsstyrelsen har också förkortat vårt överklagande i beslutshandlingarna till den grad att vi anser att man inte kunnat ta beslut på korrekta grunder. Bl a nämns våra synpunkter om riskerna kring framtida förhöjda havsnivåer överhuvudtaget inte. *Skrivelse 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.2.6 Planhandlingarna är otydliga

Det framgår inte på ett godtagbart sätt hur planen reglerar miljön (5 kap. 19§) då det underjordiska garaget inte beskrivs i den gamla MKB som bifogats planen. *Skrivelse 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.2.7 Kvalitetsprogrammet upprättat 2009-06-30

Vi finner det märkligt att det kvalitetsprogram som är en del av planförslaget är daterat så sent som 2009-06-30. Det är inte rimligt att tro att exploatörerna kunnat/hunnit anpassa planförslaget efter de krav som ställs. *Skrivelse till kommunen 2009-09-02 och 2009-11-18 samt kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.2.8 Det har ej genomförts samråd för kvalitetsprogrammet

Kvalitetsprogrammet räknas som en planhandling och skall vara föremål för samråd. Detta har inte skett trots att Länsstyrelsen anger detta i sitt beslut 2010-06-29. *Skrivelse till kommunen 2009-11-18 samt kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.2.9 Länsstyrelsen och regeringen har inte genomfört syn på plats

FNF finner det anmärkningsvärt att länsstyrelsen och regeringen tagit beslut om att avslå överklagandet utan att genomföra syn på plats. En syn skulle ha genomförts såväl beroende på frågans känslighet (den tidigare detaljplanen överklagades ända upp till regeringen) samt för platsens speciella läge (som bl a omfattas av 4 riksintressen i anslutning till strandskyddat område). *Skrivelse 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.3 Fornlämningar på platsen

Utgrävningar 1976 och 1978 (vid Strandhotellstomtens nordöstra hörn) visade på att medeltidsstaden Falsterbo hade sitt läge just på detta område. Det är sannolikt att ett helt ödelagt stadsområde ligger mer eller mindre åtkomligt med i huvudsak intakta kulturlager. Under 1500-talet flyttades staden på grund av omfattande sandflykt till sitt nuvarande läge. Lagen av år 1988 om kulturminnen m.m. slår överordnat och på ett nytt sätt fast att "Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda vår kulturmiljö". FNF vill härmed tillägga att en nyligen av riksantikvarieämbetet genomförd arkeologisk undersökning bekräftar ovanstående. Länsstyrelsen skall nu bedöma om det skall göras en omfattande utgrävning på tomten. *Skrivelse 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.4 Detaljplanen tar inte hänsyn till de fyra riksintressena

FNF:s argument som stöd för detta:

Planområdet omfattas av riksintressen vad gäller kustzonen, kulturmiljövård (M:K130), naturvård (N91, Måkläppen Limhamnströskeln)) och friluftsliv (M:F5, Skanör - Falsterbohalvön). Boverket preciserade 1996 att riksintresset gäller "områden där bevarandebeståndet är prioriterade av riksdagen framför exploatering".

4.2.4.1 Riksintresse naturvård

Den extrema förtätning förslaget innebär, i sin direkta anslutning till Falsterbo Stadspark och ca 100 meter från havet, påverkar det utpekade riksintresset då det är en förändring i en större skala. Tomten har dessutom stått obebyggd i snart fyrtio år och en ny förutsättning gäller. *Skrivelse till kommunen 2009-09-02 och 2009-11-18 samt kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.4.2 Riksintresse kulturmiljövård

Den planerade bebyggelsen bryter totalt mot kulturmiljön i Falsterbo och skulle om den genomfördes allvarligt skada densamma. Planen skiljer sig markant från den gällande översiktsplanen och förstör riksintresset för kulturmiljö. *Skrivelse till kommunen 2009-09-02 och 2009-11-18 samt kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.4.3 Riksintresse friluftsliv

Riksintresset för Friluftsliv påverkas negativt då den nuvarande attraktiva passagen mellan centrala Falsterbo och stranden skulle markant förfulas. Husens närhet till omgivningen och de utskjutande terrasserna påverkar hemfridszonen. Invånare och besökare kan inte utöva allemansrättsligt friluftsliv då tomten ligger i direkt anslutning till strandskyddat område och allmän parkmark. Dessutom vill kommunen skjuta till över 1000 kvadratmeter mark från Falsterbo Stadspark (för bl a parkeringsplatser och miljöstation) vilket gör att friluftslivet påverkas ännu mer negativt. *Skrivelse till kommunen 2009-09-02 och 2009-11-18 samt kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.4.4 Riksintresse kustzonen

Den planerade bebyggelsen ansluter illa till Falsterbos arkitektoniska principer och skiljer sig markant vad gäller bland annat byggnadsvolymer och tomtanpassning. Marken på tomten kommer att höjas med ca 1 meter i förhållande till omgivningen vilket kommer att påverka nuvarande landskapsbild på ett negativt sätt. *Skrivelse till kommunen 2009-09-02 och 2009-11-18 samt kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.5 Planen orsakar omfattande påverkan på träd och parkmark.

FNF finner det anmärkningsvärt att ett flertal stora hundraåriga bokar föreslås fällas på allmän parkmark utifrån privata exploatörers önskemål. FNF ser ytterligare två problem; dels att kvarvarande bokas skadas mekaniskt vid byggnation - bokarnas rötter är mycket känsliga för skador och man kommer att gräva schakt intill rotsystemen - dels att dränering och kontinuerlig utpumpning för det underjordiska garaget på sikt kan hota hela bokdungens överlevnad genom att vattennivån sänks. FNF anser inte att grundvattenfrågan är ordentligt utredd. *Skrivelse till kommunen 2009-09-02 och 2009-11-18 samt kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.6 Planen lever inte upp till kvalitetsprogrammet

Kvalitetsprogrammet visar på flera goda exempel på arkitektur som harmonierar med omgivning, natur- och kulturvärden. Bebyggelsen som föreslås i detaljplanen uppfyller dock inte de krav som ställs i kvalitetsprogrammet. Bebyggelsen är varken solitära byggnader, starka individer eller har tydligt omland. Inte heller referenser till omkringliggande sommarhusbebyggelse vad gäller volymbehandling eller relation till tomten och gatan. Vidare är de inte centralt placerade på tomten utan utspridda ända fram till tomtgränsen. *Skrivelse till kommunen 2009-09-02 och 2009-11-18 samt kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.7 Upplåtelse av allmän parkmark för parkeringsändamål

Vellinge kommunen tillåter att mer än 1000 kvadratmeter allmän parkmark (Falsterbo 2:1) skall upplåtas till parkering och sophantering i förslaget till ny detaljplan som tillåter bostäder på Strandhotellstomten. Övriga fastighetsägare i Falsterbo, måste sörja för parkering och sophantering

inom sin egen tomt. FNF anser att det är en felaktig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. *Skrivelse till kommunen 2009-09-02 och 2009-11-18 samt kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.8 Otilbörligt byte av mark

Det markbyte som kommer att ske mellan allmän parkmark och planområdet görs för att anpassa tomtens form så att en ännu högre exploateringsgrad möjliggörs. Delar av denna mark består av strandskyddat område. Det är ett otilbörligt byte av tomtmark som enbart kommer till stånd för att gagna exploatörerna och deras strävan att maximera exploateringsgraden. *Skrivelse till kommunen 2009-09-02 och 2009-11-18 samt kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.9 Planen tar inte hänsyn till framtida förhöjda havsnivåer

FNF:s argument som stöd för detta:

4.2.9.1 Länsstyrelsen i Skånes nya inställning till nybyggnation i Skanör och Falsterbo

Länsstyrelsen i Skåne län anser att de åtgärder som Vellinge kommun planerar för att skydda byggnader mot stigande havsnivåer inte är tillräckliga. Länsarkitekt Elisabet Weber på Länsstyrelsen i Skåne län säger att ny bebyggelse inte får planeras på nivåer lägre än tre meter över nuvarande havsnivå. (<http://www.lansstyrelsen.se/skane/Sv/nyheter/2011/Pages/lansstyrelsen-sager-nej-till-ny-bebyggelse-pa-falsterbonaset.aspx>). Således är det inte lämpligt att bygga bostäder på Strandhotellstomten ur ett långsiktigt hållbar perspektiv.

Skrivelse till regeringen 2011-10-10 gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.

4.2.9.2 Underjordiskt garage kräver ny MKB

Det underjordiska garaget finns inte med i den gamla Miljökonsekvensbeskrivning som var bifogad planförslaget. Länsstyrelsen i Skåne läns nya inställning till framtida byggnation i Skanör och Falsterbo med anledning av framtida förhöjda havsnivåer visar att en sådan måste upprättas.

Skrivelse till regeringen 2011-10-10 gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.

4.2.9.3 Marken bör sparas som reservmark för framtida rekreatiönsändamål.

Höjningen av medelvattenståndet kommer att leda till erosion. En följd är att friluftsliv i form av t ex bad inte skulle kunna utövas på samma sätt som idag då den allemansrättsliga marken försvinner. Med hänsyn till den framtida vattenhöjningen borde tomten således inte bebyggas och därmed anser vi att planen inte kan godkännas. Det är inte klart var, när och hur Vellinge kommun kommer att kunna bygga de inre och yttre skyddsvallar som man planerar för att hindra framtida översvämningar. Marken bör därför inte exploateras utan skall sparas som reservmark för framtida rekreatiönsändamål. *Skrivelse till kommunen 2009-11-18 och kompletterande 2010-08-31 till regeringen gällande överklagande av länsstyrelsens beslut.*

4.2.10 Utredning om skyddsvärda habitat saknas

FNF anser att det måste utredas hururvida det finns skyddsvärda habitat på Falsterbo 2:1 samt 2:22. Det krävs en inventering av området (tomten, parken och deras närmaste omgivning) fauna och flora i en konsekvensutredning eftersom tomten under 40 år blivit en integrerad del av parken och att exploateringen kan åstadkomma skador på den känsliga närmiljön där t ex 100-åriga bokar växer på sandmark och utgör ett skydd för omgivningarna genom att bromsa upp vinden. *Skrivelse till regeringen 2012-02-01 gällande med synpunkter på skrivelse från Vellinge kommun.*

Falsterbo 2012-05-21

För Falsterbonäsets Naturvårdsförening

David Carlson
ordförande
070-7982897

Falsterbonäsets Naturvårdsförening, Box 32, 239 21 Skanör