



Miljödepartementet
103 33 Stockholm

Gällande M2010/3357/F/P - argument för överklagande av Länsstyrelsen i Skåne läns beslut gällande detaljplan för Falsterbo 2:22 m fl, flerbostadshus vid Sjögatan i Falsterbo, ärendenummer 403-00873-2010.

Falsterbonäsets Naturvårdsförening har den 2/8 2010 till regeringen överklagat Länsstyrelsen i Skånes beslut av den 29/6 2010 att avslå vårt överklagande av Vellinge kommunfullmäktiges beslut om antagande av ny detaljplan för Falsterbo 2:22 m fl, flerbostadshus vid Sjögatan i Falsterbo.

Vi yrkade i vårt överklagande att regeringen skulle upphäva beslutet om antagande av den nya detaljplanen.

Härmed inkommer vi med våra kompletterande argument till yrkandet.

INLEDNING

Hållbar utveckling

Natur- och kulturmiljön är Falsterbos största resurs. Genom att värna, vårda och varsamt utveckla dessa natur- och kulturvärden både säkerställer vi deras framtida existens och lägger grunden för en långsiktigt hållbar utveckling,

Hållbar utveckling handlar om att ta tillvara de unika möjligheter som finns för varje ort/plats såväl socialt, ekologiskt som ekonomiskt. Det kan handla om att främja kvaliteter som närhet och tillgänglighet, att orten skall ha ett affektionsvärde, vara estetiskt tilltalande, kännas autentisk eller att naturen skall påverkas så lite som möjligt. I Falsterbos fall handlar det om värden som har skapats och utvecklats under hundratals år; en kombination av friheten att ha fantastiska naturområden i omedelbar närhet och den trivsamma, småskaliga och kulturhistoriskt viktiga stadsmiljön.

Utveckling av städer är alltid en process, inte ett kortsiktigt projekt. Det krävs genomtänkta visioner för ett skapa ett attraktivt och långsiktigt hållbart samhälle.

Kommunens löfte att ej ge tillstånd till bostäder på Strandhotellstomten.

Då planerna på en ny hotellanläggning på Strandhotellstomten och i delar av Falsterbo stadspark presenterades för några år sedan fick dåvarande kommunstyrelsens ordförande och nuvarande kommunfullmäktiges ordförande och tillika borgmästare Göran Holm frågan om det fanns underlag för ännu ett hotell i Skanör-Falsterbo eller om det skulle göras om till bostäder om verksamheten inte bar sig. Göran Holm svarade då, att planerna bara gällde för hotellverksamhet och att han gick i god för att något annat ändamål inte skulle tillåtas så länge han var verksam som politiker. Göran Holm, kommunens starke man sedan 30 år, är fortfarande politiker. Lars Bertil Jönsson, ägaren av tomten på 70- och 80-talet, ansökte om att få bygga fyra villor, men fick besked från kommunen att Strandhotellstomten varken då eller i framtiden skulle få bebyggas med bostäder.

Folkopinionen

Det finns ett utbrett och tydligt motstånd bland Falsterboborna, infödda liksom inflyttade, mot förslaget till en ny detaljplan för bostäder på Strandhotellstomten. Därför förstår vi inte Vellinge kommuns vilja att agera för en kommersiell exploatering genom att gå ett fåtal exploatörer till viljes. Frågan upprör - 1385 av ca 3000 invånare har aktivt tagit ställning mot bostadsbyggande på Strandhotellstomten genom att skicka in diverse skrivelser till Vellinge kommun. Vi menar att kommunen inte tagit hänsyn till platsens natur- och kulturkänsliga läge och dess stora allmänna betydelse. Istället för att lyssna på folkopinionen har kommunen favoriserat enskilda intressen i form av exploatörernas. Därmed har man gjort en felaktig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Exploatörernas ovilja att bygga hotell

Exploatörerna har med full insikt köpt en tomt planerad för hotelländamål. Denna tomt omfattas av en detaljplan för hotell p g a den långa traditionen med ett strandhotell på platsen, öppet och tillgängligt för allmänheten – ett hotell vill ju ha in gäster. Utan denna historiska koppling vågar vi nog påstå att detaljplanen för hotell aldrig skulle ha vunnit laga kraft. Med bostäder kommer tomten att bli stängd och bara tillgänglig för de få.

Ändå har exploatörerna tämligen omgående låtit allmänheten veta, att de inte är intresserade av att bygga ett traditionellt hotell på denna plats, då det i deras mening inte kommer att löna sig. FNF anser att detta inte är något skäl till att godkänna en ny detaljplan för bostäder på Strandhotellstomten. Att en sådan plan inte kommer att bli verklighet måste vara en affärsrisk som exploatörerna kalkylerat med.

Vi anser vidare att man i första hand måste bedöma detaljplanen utifrån den påverkan den har på natur- och kulturmiljön i Falsterbo.

Vikten av en hög ambitionsnivå

I samtal och möten med såväl Vellinge kommun som Länsstyrelsen har det framkommit att man inte tycker att gällande detaljplan för hotell är särskilt bra och att den nya detaljplanen för bostäder i

varje fall inte är sämre än hotellplanen. Vi anser att detta är ett felaktigt och olyckligt sätt att se på samhällsutveckling, speciellt på en sådan unik plats som Falsterbohalvön, med alla dess naturskyddsområden och områden av riksintresse och olika skyddande konventioner. Hotellplanen överklagades ända upp till regeringen, men vann till slut laga kraft 2005. Skall en ännu sämre detaljplan nu genomföras trots det massiva motståndet hos Falsterbos invånare?

Inom FNF är vi självklart medvetna om att det finns en gällande detaljplan för ett strandhotell. Sedan denna detaljplan vann laga kraft har dock nya fakta kommit fram som också måste beaktas. Tomten har stått obebyggd i snart 40 år sedan det ursprungliga lilla trähotellet revs. Sedan dess har samhällets åsikter om strandnära bebyggelse ändrats avsevärt, och lagstiftningen skärpts mycket dramatiskt. Förhöjda havsnivåer debatteras livligt och är ett framtida hot mot Falsterbohalvön. Det finns alltså inget egentligt historiskt eller praktiskt argument att bebygga denna tomt eftersom där inte funnits någon byggnation under senare tid.

Den lågkonjunktur som vi precis har genomlevt har lärt oss att frihet alltid måste kombineras med ansvar. För det är ju så att bara för att man FÅR göra något - i det här fallet bygga ett stort strandhotell i maximal storlek - så MÅSTE man inte nödvändigtvis göra det.

FNF har därför vid ett flertal tillfälle fört fram vikten av varsamhet. Vid en eventuell byggnation av ett strandhotell har vi uppmanat exploatörerna och Vellinge kommun att ta hänsyn till platsens unika karaktär genom att inte anordna parkeringsplats på allmän parkmark (bl a för att skydda de hundraåriga bokarna), anpassa byggnader till omgivningen vad gäller volym och höjd samt lägga stor vikt vid den estetiska utformningen för att säkerställa en trivsamt miljö.

Därför vädjar vi nu till regeringen att ha en mycket hög ambitionsnivå när man tar ställning till vårt överklagande av rubricerad detaljplan – en detaljplan som går stick i stäv mot en hållbar utveckling i ett natur- och kultur känsligt område i Falsterbo.

Nedan för vi fram våra argument i detalj för att detaljplanen skall avslås:

1. Både Vellinge kommun och Länsstyrelsen jämför en detaljplan för bostäder med en detaljplan för hotell. Vi menar att det är ett felaktigt sätt att resonera.

Våra argument som stöd för detta:

A. Ett 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. Det är som att jämföra bostäder och ett köpcentrum eller bostäder och en fabrik. Det är inte relevant. Den föreslagna planen måste helt enkelt testas utifrån en helt ny förutsättning med bostäder. Vi 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.

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

Strandnära bostadsbyggande med flervåningshus på en så känslig och av allmänt intresse viktig plats som Strandhotellstomten, med sitt läge mitt mellan stadskärnan och stranden, är direkt olämpligt. Det stämmer på inget sätt med den kulturmiljö och den karaktäristiska badortsbebyggelse som under århundraden utvecklats i Falsterbo. Det finns ingen likhet med någonting annat i dess närhet kring Sjögatan, vad gäller utseende eller volym. Ändå lyfter såväl Vellinge kommun som Länsstyrelsen felaktigt fram motsatsen ett flertal gånger i handlingarna.

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.

Det vore ett stort och olyckligt trendbrott att bygga bostäder i denna omfattning på en så viktig strandnära plats i Falsterbo.

C. 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. Vi menar att detta är felaktigt då den gäller för byggnation av hotell (allmän användning) och inte för bostäder (privat användning). Denna MKB innehåller flertalet referenser som visar på att en byggnation på tomten är acceptabel just för att det är ett hotell. Några exempel; ”tillgången på övernattningsmöjligheter är begränsad i Falsterbo” samt ”efterfrågan på service och övernattningsmöjlighet i området finns”. Vidare: ”på en tomt som tidigare var bebyggd med hotell”, ”kommunen har bedömt hotell med restaurang och SPA som en möjlighet”, ”Strandhotellet var fram till det revs på 1970-talet en representant för badortsbebyggelsen i Falsterbo. Den nya Strandhotellet kommer att avsätta ytterligare en årsring i stadens utveckling” samt slutligen ”Den verksamhet som planeras kommer att vara publik vilket kan ses som ett krav i det läge som är aktuellt”. Alla dessa citat från MKB från år 2002 visar att nu gällande detaljplan godkändes för att det handlade om ett hotell. Det sista citatet visar väldigt tydligt att denna MKB endast ser hotell med publik användning som möjligt på tomten.

Hela den nya planen bygger således på en felaktig miljökonsekvensbedömning. Den bifogade MKB kan inte gälla för byggnation av bostäder då den tydlig anger att det gäller strandhotell - just för att det under drygt 70 år fram till början av 1970-talet legat ett strandhotell på platsen).

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. Dessutom är det ett annat omfång på den byggnation som presenteras i detaljplanen för bostäder än detaljplanen för hotell.

Planhandlingarna för strandhotellet anger dessutom att ”hotellparken är tillgänglig för alla”. Den nya planen för bostäder kommer på ett allvarligt sätt begränsa denna frihet för invånare och tillresta som vill idka friluftsliv på platsen.

D. Jämförelse måste ske med närliggande detaljplaner för bostadsbebyggelse

Trots att hotell och bostäder är helt skilda användningssätt jämför både Vellinge kommun och Länsstyrelsen allt från byggarealer, bruttototalarealer och parkeringsplatser på allmän parkmark med nuvarande detaljplan. FNF menar att man istället för att jämföra byggnaderna i det nya förslaget med hotellet i befintlig detaljplan skall jämföra med detaljplanerna västerut (92T) samt omedelbart i norr (bevarandeplanen för centrala Falsterbo), d v s den bebyggelse med samma användningssätt som ligger i anslutning till detaljplaneområdet.

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. Byggarealen är 33 % mot 20 % i omgivningen och avståndet till tomtgräns är närmare än i omkringliggande områden. Man kan jämföra graden av förtätning med att placera ett femvåningshus mitt i ett villaområde med enplanshus.

Detaljplanen för bostäder leder till en stängd, hög och privat stadsdel ända ut till tomtgränserna som totalt bryter mot all annan uformning av bebyggelse i Falsterbo.

2. Felaktigheter och oklarheter i beslutsgången

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§.

Byggnationen av ett förtätat område i denna omfattning med ett flertal dominerande flervåningshus för bostäder (privat användning) och med underjordiskt garage påverkar Falsterbos känsliga och unika natur och historiska kulturarv på ett mycket negativt sätt.

Vellinge kommun har inte uppdaterat miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) enligt Länsstyrelsens yttrande vid samrådet. MKB för hotellplanen är från år 2002.

Vellinge kommun har en skyldighet att värna den riksintressanta kultur- och naturmiljön, kustzonen och friluftslivet med Länsstyrelsen som tillsynsmyndighet. Falsterbohalvön är nämligen inte bara en

angelägenhet för Falsterbobor och politiker i Vellinge kommun. Detaljplanen för bostäder kan komma att leda till konflikter mellan olika viktiga natur- och kulturmiljövärden.

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". Dock har Vellinge kommun fortfarande inte uppdaterat denna MKB. Vellinge kommun skriver i utställningshandlingarna att man tillfört bilagor till tidigare MKB. En kontroll visar att det bara är bilagan om påverkan på Natura 2000 som är ny (fast detta var ett separat krav från Länsstyrelsen, skilt från kravet på en uppdaterad MKB). Övriga tillägg fanns med redan i samband med samrådet.

Vellinge kommun har således inte följt Länsstyrelsens uppmaning. Vi förstår inte varför Länsstyrelsen inte har haft vidare synpunkter på detta faktum. Vi anser att det är ett skäl i sig att avslå detaljplanen.

Länsstyrelsen ger olika besked om översiktsplanen

I samrådsskedet skriver Länsstyrelsen "Planen kan inte sägas ha stöd i gällande översiktsplan". I sitt beslut 2010-06-29 har Länsstyrelsen plötsligt ändrat uppfattning och anser att planen är förenlig med de intentioner som finns i 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. Även om en översiktsplan inte är juridiskt bindande för en kommun så fungerar de ändå som vägledande för hur samhälle skall utvecklas och bevaras. Vi ser inget giltigt skäl till att inte följa den befintliga översiktsplanen.

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. Vi menar att det är tvärtom. Generellt gör hotellplanen mindre ingrepp på natur- och kulturmiljön i Falsterbo. Vellinge kommun och Länsstyrelsen har inte tagit hänsyn till följande fakta i sina beslut:

- hotellplanens hus ligger längre in på tomten (4,5 m), mot endast 3,7 på bostadsplanen.
- byggnationen i hotellplanen ligger mer samlad och centrerad på tomten medan den i bostadsplanen är utspridd och bildar en stängd, hög och privat stadsdel ända ut till tomtgränserna
- på hotellplanen byggdes ingenting på den allmänna parkmarken (2:1). På bostadsplanen ligger hus B2 delvis inne på 2:1, + diverse: som miljöstation, ramp ner till garaget, uteplats till bostadshus m.m)
- tillgänglighet för allmän gångtrafik är inskrivet på detaljplanen för hotell, det är det inte i planen för bostäder.
- hotellplanen har inget underjordiskt garage som kan ge allvarliga följder för närmiljön, det har däremot bostadsplanen.

- hotellplanen påverkar inte landskapsbilden negativt på samma sätt som bostadsplanen; det underjordiska garaget i hotellplanen gör att marken på tomten kommer att höjas med ca 1 meter i förhållande till omgivningen.
- ett strandhotell med höjdpunkt under ett antal sommarmånader skulle generera mindre trafik och vara en mindre belastning på natur- och kulturmiljön än åretruntboende i lägenheter.
- arkitekturen som föreslogs på hotellplanen gör mindre åverkan på kulturmiljön i Falsterbo än den som föreslås i bostadsplanen. På planen för hotell är det inskrivet att: "byggnaders utformning utföres i huvudsak enligt illustrationsplanen" (som visar träarkitektur i typisk stil för Falsterbo och som bättre än bostadsförslaget skulle passa in i befintlig kulturmiljö) Byggnadernas utformning i hotellplanen beskrivs som följer: "hotellbyggnaden skall utföras i karaktäristisk Falsterbostil med sin rika träarkitektur och proportioner".

Våra synpunkter är generellt mycket nedkortade i varje instans. Har man verkligen tagit del av våra synpunkter?

I samrådsredogörelsen 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). Av någon anledning fanns inte heller samrådsredogörelsen tillgänglig på Vellinge kommuns hemsida. Vi finner det också märkligt att FNF, som remissinstans i Vellinge kommun sedan flera år, inte fick samrådsredogörelsen automatiskt skickad till sig.

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. Man tar inte heller upp vår viktiga synpunkt att den föreslagna bebyggelsen INTE stämmer överens med det framtagna kvalitetsprogrammet. Båda ovanstående synpunkter är skäl nog för att detaljplanen skall undanröjas.

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. Detta borde självklart ha skett då det är en förnyad förutsättning med underjordiskt garage nära eller under grundvattennivå i en natur- och kulturhistoriskt känslig miljö intill strandskyddszonen. Hela planen bygger på detta underjordiska garage vilket innebär att det inte kan utelämnas för senare bedömning i samband med bygglov.

Därför måste en ny MKB utarbetas inom ramen för miljöbedömningen så att en social, ekologisk och ekonomisk hållbar utveckling främjas.

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. Det förklarar möjligen att detaljplanen för bostäder inte på något sätt överensstämmer med kvalitetsprogrammet.

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. Dokumentet fanns inte heller tillgängligt för nedladdning tillsammans med övriga planhandlingar på Vellinge kommuns hemsida.

Länsstyrelsen har inte genomfört syn på plats

FNF finner det anmärkningsvärt att Länsstyrelsen tagit sitt beslut att avslå vårt överklagande 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).

3. Fornlämningar på platsen

Utgrävningar söder om Fågelstation 1976 och 1978 (vid Strandhotellstomtens nordöstra hörn) visade på att medeltidsstaden Falsterbo hade sitt läge just på detta område. Under 1500-talet flyttades staden (troligen på grund av omfattande sandflykt) till sitt nuvarande läge längs Storgatan. Lars Ersgård, som ledde de arkeologiska utgrävningarna av det medeltida Falsterbo, sammanfattar i sin doktorsavhandling 1988: ”Stadsbebyggelsen måste till stor del ha varit lokaliserad på den strandvall som löper utmed den södra kustlinjen”. Riksantikvarieämbetets rapport ‘Medeltidsstaden 53’ berättar vidare: ”I Falsterbo är det sannolikt så att ett helt ödelagt stadsområde ligger mer eller mindre åtkomligt med i huvudsak intakta kulturlager”.

Det är unikt att en medeltida stadsplan i stort som den i Falsterbo fortfarande finns bevarad och ligger gömd under sanddyner, fortfarande obebyggd. 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”.

Ett mindre strandhotell har fram till början av sjuttioalet delvis täckt delar av kulturlagret av det medeltida Falsterbo. Det historiska perspektivet med hotell på tomten kan delvis förklara att detaljplanen för ett nytt strandhotell vann laga kraft 2005.

Det vore mycket olyckligt om exploatörerna gavs tillstånd i ny detaljplan för bostäder med ett underjordiskt garage förstöra dessa lämningar och samtidigt beröva framtida generationers tillgång till sin historia.

4. Detaljplanen tar inte hänsyn till de fyra riksintressena

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 bevarandebestånden är prioriterade av riksdagen framför exploatering". Utbyggnadsplanerna för Strandhotellstomten rimmar väldigt illa med denna ambition från riksdagen.

Naturvård

Vad gäller riksintresset för naturvård N91 - Måkläppen - Limhamnströskeln har hela Falsterbonäset av länsstyrelsen redovisats som riksintresse. Det är ett område med höga natur- och rekreativvärden. Den extrema förtätning förslaget innebär, i sin direkta anslutning till Falsterbo Stadspark och ca 100 meter från havet, påverkar enligt vår mening 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.

Kulturmiljövård

FNF anser att den kulturhistoriskt värdefulla miljön i Falsterbo måste värnas. Vad gäller riksintresset för kulturmiljövård M:K130 är Falsterbos karaktär med sommarvillor, badhytter och olika lämningar viktiga för detta riksintresse. Den planerade bebyggelsen bryter totalt mot kulturmiljön i Falsterbo och skulle om den genomfördes allvarligt skada densamma. Vi finner det förvånansvärt att man från kommunens håll tycker att den föreslagna bebyggelsen med höjd på nästan 18 meter och en extrem förtättningsgrad skall "arkitektoniskt komplettera och förstärka den utpekade bebyggelsen för kulturmiljövård i Falsterbo". Planen skiljer sig markant från den gällande översiktsplanen och förstör riksintresset för kulturmiljö vilket vi finner graverande. Det finns inga liknande byggnader i storlek eller stil för bostäder i dess närhet. Strandhotellstomten är inte bara en angelägenhet för det konsortium som äger den. Falsterbo är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården av Riksantikvarieämbetet. Man får därför inte bygga hur som helst och politikerna i Vellinge kommun får inte ta beslut som innebär att riksintresset påtagligt skadas.

Friluftsliv

Riksintresset för Friluftsliv M:F5 Skanör - Falsterbohalvön 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, husen ligger dessutom närmare tomtgräns än vad som är brukligt för hus i närliggande bostadsområden. 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. Strandhotellstomten har sedan drygt 100 år en plats i varje invånarens hjärta. En plats som i alla år varit tillgänglig för allmänheten hotas nu bli privat och sluten. Den diagonala stigen tvärs över tomten (bl a inritad i den bifogade MKB) kommer också att försvinna och friluftslivet skulle därmed inskränkas.

Kustzonen

För riksintresset för kustzonen gäller att man ska vara restriktiv mot exploatering och bevara oexploaterade områden bl a för friluftsliv och turism (Miljöbalken 4 kap., 1,4 §). Strandhotellstomten som tidigare varit bebyggd med ett småskaligt sommarhotell har nu stått obebyggd i snart fyrtio år. Den planerade bebyggelsen ansluter illa till Falsterbos arkitektoniska principer och skiljer sig markant vad gäller bland annat byggnadsvolymer och tomtanpassning.

Vad vi kan utläsa av planförslaget kommer marken på tomten att höjas med ca 1 meter i förhållande till omgivningen. Husen står nämligen inte i landskapet utan man har byggt upp en platta som sedan innehåller ett underjordiskt garage. Detta kommer att påverka nuvarande landskapsbild på ett negativt och olyckligt sätt.

Den föreslagna byggnationen av ett flertal flervåningshus för bostäder på detta strandnära läge skulle medföra en inskränkning av allemansrätten.

5. Planen orsakar omfattande påverkan på träd och parkmark.

FNF finner det anmärkningsvärt att stora hundraåriga bokar föreslås fällas på allmän parkmark utifrån privata exploatörers önskemål. Detta samtidigt som ny lag har införts i andra delar av kommunen där träd med en diameter över 20 cm ej får avverkas utan särskilt tillstånd. Det är en olycklig avvägning mellan allmänna och privata intressen. Besiktningsmännen från Trädvårdscentrum är enligt FNF, tvärtemot vad kommunen framför, relativt oroliga gällande bokarnas överlevnadsförmåga vid en eventuell exploatering. Vi ser två problem; att bokarna skadas mekaniskt vid byggnation - bokarnas rötter är mycket känsliga för skador och man kommer att gräva schakt intill rotsystemen - och att dränering och kontinuerlig utpumpning för det underjordiska garaget på sikt kan hota hela bokdungen överlevnad genom att vattennivån sänks.

I detaljplanehandlingarna nämns att 4 st träd skall avverkas. I besiktning sägs det dock att 10-14 av träden måste avverkas beroende på vilken dragning av entrévägen man väljer. Flertalet måste avverkas då de växer för nära schakt. Man anger också som grund att några av träden uppvisar låg vitalitet.

Vi anser inte heller att grundvattenfrågan är ordentligt utredd. I trädinventeringen lämnar man inte garantier för att NÅGON av bokarna kommer att klara en eventuell exploatering. Även träd på större avstånd kan komma att påverkas. Är man från kommunens håll beredd att ta denna risk? FNF undrar därför vad som egentligen gäller för träden som står på den allmänna parkmarken? Vad är exploatörernas, kommunens och Länsstyrelsens bedömning av deras fortlevnad och hur många kommer att avverkas vid en eventuell exploatering?

Trädinventeringen rekommenderar inte den befintliga stigen in i parken som transportväg under byggperioden, då träden i så fall allvarligt skulle skadas. Vi undrar vilken väg in till tomten exploatörerna tänker använda då tomgränsen i väster mer eller mindre kommer att bebyggas? Kommer man att få tillstånd till trafik och transporter genom det strandskyddade området söder om tomten, eller kommer man låta exploatörerna under hela byggperioden bepansra den allmänna stigen in i parken med flera lager stålplåt? Det östra huset ligger mycket nära allmän parkmark. Vi har svårt att se hur man skall kunna bygga så nära tomtgränsen utan att göra åverkan i parken. Det finns en stor risk till att delar av parken, inklusive strandskyddat område, förvandlas till byggarbetsplats under lång tid.

6. Planen lever inte upp till kvalitetsprogrammet

Hanteringen av kvalitetsprogrammet lämnar mycket övrigt att önska - hänvisningar till detta haltar på flera punkter. Programmet visar på flera goda exempel på arkitektur som harmonierar med omgivning, natur- och kulturvärden. Den föreslagna byggnationen innehåller dock inget av det som framhålls som eftersträvansvärt i kvalitetsdokumentet. Vi gör härmed ett antal axplock från programmet om 'Falsterbokarakteren' där man beskriver kulturmiljön i Falsterbo:

"Sommarhusbebyggelsen söder om stadskärnan karaktäriseras av solitära byggnader som är starka individer med sitt eget tydliga omland. Hus är placerade centralt på tomten och bäddas in i grönska. Denna karaktär skall respekteras vid utformningen av den nya bebyggelsen." Enligt vår mening är husen i förslaget till ny detaljplan varken solitära byggnader, starka individer eller har tydligt omland. Vidare är de inte centralt placerade på tomten utan utspridda ända fram till tomtgränsen.

"Lokal anknytning kan skapas med referenser till omkringliggande sommarhusbebyggelse främst avseende volymbehandling och relation till tomten och gatan samt materialval och färgsättning." Vi anser att husen inte har några referenser till omkringliggande sommarhusbebyggelse vad gäller volymbehandling eller relation till tomten och gatan. Arkitekturen skiljer sig också markant från övrig bebyggelse.

Vi är dessutom förvånade över att den fina stigen som leder in i parken i direkt anslutning till Sjögatan kallas en "informell entré". Blir denna del av parken mer formell om man möts av en nedfart till ett parkeringsgarage och att man sedan leds in genom en parkeringsplats?

FNF:s slutsats är att bebyggelsen som föreslås i detaljplanen för bostäder inte på något sätt uppfyller de krav som ställs i kvalitetsprogrammet.

7. Upplåtelse av allmän parkmark för parkeringsändamål

FNF kan inte förstå att 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.

Vi anser att det är en felaktig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. En kommun måste hela tiden noggrant väga exploateringsintresse mot allmänhetens intresse för sin omgivning.

FNF kan inte heller finna någon form av information i handlingarna om hur långt arrendet löper och vilket pris exploatörerna kommer att betala.

8. Otillbörligt byte av mark

FNF finner det anmärkningsvärt att det markbyte som kommer att ske mellan allmän parkmark och Strandhotellstomten görs för att anpassa tomtens form så att en ännu högre exploateringsgrad möjliggörs (delar av tomten som är svåra att bebygga byts mot delar som lättare kan exploateras).

Delar av denna mark består dessutom av strandskyddat område. Vi förstår inte varför Länsstyrelsen går med på ett sådant otillbörligt byte av tomtmark som enbart kommer till stånd för att gagna exploatörerna och deras strävan att maximera exploateringsgraden.

Eftersom processen med detaljplanen initierats före 1/7 2009 så måste frågor om strandskydd dessutom prövas enligt gamla lagstiftningen, d v s kommunen måste ansöka om att upphäva strandskyddet enligt miljöbalken.

9. Planen tar inte hänsyn till framtida förhöjda havsnivåer

Ser man i ett längre perspektiv på 50-100 år med beräknade förhöjda havsnivåer, så innebär exploateringen att friluftsliv för badgäster inte kommer att kunna utövas vid stranden i centrala Falsterbo. Höjningen av medelvattenståndet kommer att leda till erosion vilket innebär att själva strandlinjen i så fall skulle förflytta sig upp mot den nya planerade bebyggelsen. Beräkningar visar att stranden skulle förflytta sig ca 80 meter bakåt vilket innebär att den skulle komma endast 10 meter framför Strandhotellstomtens södra gräns. 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. Det är inte heller klart att kommunen får möjlighet genomföra det som man i planprogrammet kallar ”åtgärder” för att begränsa stranderosionen i det strandskyddade området framför Strandhotellstomten. Marken bör därför inte exploateras utan skall sparas som reservmark för framtida rekreatiönsändamål. Kommunen borde på ett tidigt stadium avrått exploatörerna från att förvärva tomten.

10. FNF begär syn på plats.

Frågan om Strandhotellstomten är viktig för Falsterbos och Falsterbobornas framtid. Strandhotellstomten är en älskad plats för invånare och besökare. Känsliga natur- och kulturmiljön riskerar att fara illa. Riksintressen riskerar att skadas.

På grund av frågans komplexitet och känslighet begär FNF syn på plats så att regeringen med egna ögon kan ta ställning till våra argument. FNF hälsar välkommen till Falsterbo och önskar vara delaktiga vid denna syn.

Falsterbo 2010-08-31

För Falsterbonäsets Naturvårdsförening

David Carlson
ordförande

Falsterbonäsets Naturvårdsförening, Box 32, 239 21 Skanör