



Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Vellinge kommun
235 81 Vellinge

SYNPUNKTER PÅ DETALJPLAN FÖR FALSTERBO 2:22 M FL – flerbostadshus vid Sjögatan i Falsterbo

Falsterbonäsets Naturvårdsförening har tagit del av förslag till rubricerad detaljplan. Nedan följer våra synpunkter.

Inledning

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.

Det handlar om att bygga på den befintliga värdegrunden. En värdegrund som i Falsterbos fall 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.

FNF:s uppdrag är att visa, vårda och värna om natur- och kulturvärden i vår kommun.

ALLMÄNINTRESSE

Löftet från Göran Holm

Då planerna på en ny hotellanläggning på Strandhotellstomten och 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 konferenshotell i Skanör-Falsterbo eller om det var så att det skulle göras om till bostäder om det inte bar sig. Göran Holm svarade då att planerna bara gällde för hotellverksamhet, och att han gick i god för att något annat inte kommer att ske så länge han är verksam som politiker. Såvitt vi förstår är Göran Holm, kommunens starke man sedan 30 år, fortfarande politiker och vi utgår från att han håller sitt löfte att inte tillåta bostäder på Strandhotellstomten. Lars Bertil Jönsson,

ägaren av tomten på 70- och 80-talet, ansökte om att få bygga fyra villor men fick besked om att den inte fick bebyggas med bostäder.

Ett trendbrott

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 inga sätt samman med den kulturmiljö som under århundraden utvecklats i Falsterbo. Det finns ingen likhet med någonting annat i dess närhet, vad gäller utseende eller volym. Det vore således ett stort trendbrott att bygga bostäder i denna omfattning på en så viktig plats i Falsterbo. Vår kommun måste hela tiden noggrant väga exploateringsintresse mot allmänhetens intresse för sin omgivning. Naggandet av natur- och kulturmiljöerna leder till ökad urbanisering och en oåterkallelig förlust.

Planen kan bli prejudicerande

Det finns en risk när kommunen frångår sin policy och sina planer vid byggnation. Det kan leda till att den föreslagna detaljplan blir prejudicerande för framtida exploateringar.

Folkopinionen

Det finns ett utbrett och tydligt motstånd bland Falsterboborna mot förslaget. Mer än 800 personer har aktivt visat sitt motstånd mot den föreslagna detaljplaneändringen av Strandhotellstomten genom att skicka in FNF:s vykort med budskapet "Nej till bostäder på Strandhotellstomten" till kommunen. Vi utgår från att kommunen tar hänsyn till denna massiva kritik.

Markbyte

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).

Varför upplåta parken till parkeringsplats för privat boende?

Vi finner det anmärkningsvärt att man 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 KRÄVER ATT PLANEN AVSLÅS P G A:

1) Att den inte lever upp till kvalitetsprogrammet

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

Vi är 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 blir mer formell om man möts av en nedfart till ett parkeringsgarage och att man sedan leds in genom en parkeringsplats? Vi finner det också märkligt att man inte anger vilken grad av förtätning som får förekomma på tomten.

Vi vill göra ett antal axplock från programmet om 'Falsterbokarakter' 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 finner det märkligt att det kvalitetsprogram som är en del av planförslaget är daterat så sent som 2009-06-30. Hur har exploatörerna kunnat/hunnit anpassa planförslaget efter de krav som ställs? Dokumentet är heller inte tillgängligt på kommunens hemsida.

2) Att den inte är prövad med de nya förutsättningarna till beviljat bostadsbyggande

FNF anser att det inte går att jämföra med eller ta hänsyn till den rådande detaljplanen då det handlar om en helt ny förutsättning med bostäder istället för hotell, 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.

Jämförelse saknas mot gällande detaljplan västerut (92T - område söder om Olof Normans väg och Fyrvägen i Falsterbo) samt omedelbart i norr (bevarandeplanen för centrala Falsterbo), d v s den bebyggelse med samma användningssätt som ligger i anslutning till detaljplaneområdet.

Dessutom undrar vi om det är rimligt att luta sig mot en snart 10 år gammal trafikutredning?

3) Att den ger fem gånger så hög förtätning i förhållande till omgivningen

En jämförelse visar att förtätningen (BTA) är mer än 1,0 på Strandhotellstomten att jämföra med 0,1-0,4 för det närliggande området i övrigt (i snitt 5ggr större). Byggarealen är 35% mot 20% i omgivningen och avståndet till tomtgräns bara någon meter jämfört med minst 4 meter i kringliggande delar (6 meter är praxis om byggnaden har två våningar). Man kan jämföra graden av förtätning med att placera ett femvåningshus mitt i ett villaområde med enplanshus.

Vi lyfter fram kommunens tidigare intentioner genom citat från detaljplan 92T med lagakraftdatum 1997-07-02:

”...se över samtliga detaljplaner i Skanör-Falsterbo och Höllviken i syfte att hejda den oönskade förtätningen...Med ett ökat bebyggelsestryck har exploateringsmöjligheterna tänjts ut på ett sätt som ej kunde förutses”.

Man skriver vidare ”Kommunstyrelsen har uttalat att arbetet med projektet ‘Hejda Förtätningen’ är angeläget, prioriterat och brådskande”.

Detta skall man göra genom att bl. a:

- bibehålla områdets unika karaktär och mycket speciella miljövärden
- att kunna begränsa befolkningstillväxten i Skanör-Falsterbo till en önskvärd nivå
- att inte tillåta mer än en lägenhet per tomt (mindre fristående gäststugor berörs inte av förslaget).

Problemet med förtätning pågår oförhindrat och är ett minst lika stort problem nu som tidigare och hotar de natur- och kulturvärden som är unika för Falsterbo. Vi ställer oss frågan varför kommunen drygt tio år senare har en diametralt motsatt ståndpunkt vad gäller förtätningen i orten?

4) Att den inte tar 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 bevarandebeståndet 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. Den extrema förtätning förslaget innebär, i sin direkta anslutning till Falsterbo Stadspark och endast 130 meter från havet, påverkar enligt vår mening detta riksintresse i allra högsta grad. Tomten har dessutom stått obebyggd i snart fyrtio år och en ny förutsättning gäller.

Kulturmiljövård

Vi 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 skall ”arkitektoniskt komplettera och förstärka den utpekade bebyggelsen för kulturmiljövård i Falsterbo”.

Strandhotellstomten är inte bara en angelägenhet för det konsortium som äger den. Falsterbo är utpekad som riksintresse för kulturmiljövärden 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. Dessutom vill kommunen skjuta till över 1000 kvadratmeter mark från Falsterbo Stadspark vilket gör att friluftslivet påverkas negativt. Strandhotellstomten har sedan drygt 100 år en plats i varje invånares hjärta. En plats som i alla år varit tillgänglig för allmänheten hotas nu bli privat och sluten. Den diagonala stigen tvärs över tomten 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 på detta strandnära läge skulle också medföra en inskränkning av allemansrätten.

5) Att den orsakar omfattande påverkan på träd och parkmark

En del av husen i förslaget ligger mycket nära allmän parkmark. Vi har svårt att se hur man skall kunna bygga så nära tomtgränsen utan att göra åverkan i parken. Hur ställer sig kommunen till att delar av parken förvandlas till byggarbetsplats?

Det krävs en utredning som undersöker hur trädens fortlevnad skall säkras. Enligt förslaget kommer fyra hundraåriga bokar på kommunal parkmark att behöva fällas för att bereda väg in till exploatörernas tomt. Dokumentet ”Besiktning av träd” är inte tillgängligt på Vellinge kommuns hemsida.

FNF ser det som troligt att man kommer att behöva fälla fler träd än de fyra bokar som nämns i förslaget. Vissa träd ligger mycket nära de planerade husen och vi undrar hur bygget skall genomföras utan att skada träden eller dess rötter. Förutsättningar för deras överlevnad kommer dessutom att minskas drastiskt när man gräver garage i den omfattning som skall ske.

6) Att den 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 påverkar Falsterbos känsliga och unika natur och historiska kulturarv på ett mycket negativt sätt. Därför kräver vi att en miljökonsekvensbeskrivning utarbetas inom ramen för

miljöbedömningen så att en social, ekologisk och ekonomisk hållbar utveckling främjas. Kommunen behöver skaffa sig kunskap om den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför.

För att säkerställa att miljökonsekvensbeskrivningen är uttömmande och korrekt skall den därefter genom samråd göras tillgänglig för alla sammanslutningar och enskilda med väsentligt intresse. De skall vidare få skälig tid att yttra sig över densamma i relation till planförslaget.

Med utgångspunkt från ovanstående motsätter vi oss planförslaget och begär att det avslås.

Falsterbo 2009-09-02

För Falsterbonäsets Naturvårdsförening

David Carlson
ordförande