



Ohlsson Danckler  
Hemby Malmros

Vellinge kommun  
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen  
Box 105  
235 22 Vellinge

Malnöden 24 november 2009

## Synpunkter på ert förslag i samrådshandling till ny detaljplan för fastigheterna Falsterbo 2:22 och Falsterbo 2:1

Som ombud frågarna till fastigheterna Falsterbo 9:39, Falsterbo 9:41 och Falsterbo 9:47 nedan kallade sakägarna, får jag lämna följande synpunkter på det utställda förslaget till ny detaljplan för fastigheterna Falsterbo 2:22 och 2:1 avseende flerbostadshus vid Sjögatan i Falsterbo.

Sakägarna vidhåller samtliga argument mot antagandet av ny plan som framfördes i mitt yttrande daterat den 2 september 2009. De vidhåller således att någon ny plan inte ska antas. Förutom vad som tidigare anförts så kompletterar de med följande synpunkter. Observera att vad som anges nedan endast anges kompletteringsvis, vilket innebär att det som angavs i mitt brev för sakägarnas räkning den 2 september 2009 fortfarande åberopas fullt ut.

### 1. Felaktigheter i handläggningen efter samrådsförfarandet som medför att förslaget inte kan antas

1a. Underlåtenheten att underätta andra än sakägarna om utställningen genom brev

Av punkt 3 i 5 kapitlet 5 § Plan- och bygglagen (1987:10), nedan kallad PBL, framgår att under rättelse om innehållet i kungörelsen om utställningen av planförslaget ska senast dagen för kungörandet i brev sändas till andra som har ett väsentligt intresse av förslaget. Av DiDn m fl, kommentar till PBL, Norstedts juridik sidan 5:128, supplement 9, sept 2003 framgår att i denna grupp inbegrips enskilda som på ett påtagligt sätt berörs av förslaget och som tidigare i ärendet har lämnat in ett skriftligt yttrande och därvid annälet sin önskan att få del av

underättelsen. Undantag från kravet på att underättelsen ska sändas i brev beskrivs enligt samma bestämmelses sista stycke så att om ett stort antal personer ska underättas och det skulle innebära större kostnad och besvär än som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med underättelsen att sända den till var och en av dem.

Av er så kallade remisshandling angående utställningen daterad den 22 oktober 2009 anges att inga andra än sakägarna underättats skriftligen medan övriga underättats enligt 5 kap. 25 § PBL genom kungörelse i dagspressen och Vellinge kommuns hemsida. I er samrådsredogörelse daterad den 20 oktober 2009 anger ni att det inkommit 1 385 yttranden. Trots detta redovisar ni inte varför undantaget från att underätta andra (än sakägare) som har ett väsentligt intresse av förslaget i brev är tillämpligt. Sakägarna har därför svårt att bedöma om det är en riktig bedömning av er att inte underätta dessa andra personer som inkommit med skrivelser. Mot bakgrund av det stora antalet skrivelser och med kännedom om det massiva motsånd mot förslaget som på nöten uttryckts av många andra personer än sakägarna så menar sakägarna att er bedömning är felaktig. Vid den proportionalitetsbedömning som ska göras mellan kostnader för att underätta i brev och intresset för de andra berörda personerna att bli underättade i brev och inte genom kungörelse i tidning och genom publicering på er hemsida så menar sakägarna att med hänsyn till att många sådana personer är sommarboende Falsterbobor så är inte undantaget tillämpligt utan er underättelse om utställningen skulle ha sänts i brev. I oktober befinner sig ju många på annan ort, vilket innebär att de troligen inte läser någon lokal tidning eller går in på kommunens hemsida, dock för de antas bevaka sin post.

Genom att underättelse i brev inte skett så har dessa andra berörda personers möjligheter att lämna nya synpunkter och att bevaka sin rätt till överklagande i strid mot 5 kap. 25 § PBL väsentligt försvårats. Underhållheten att underätta i brev är därför ett sådant förfarandefel som medför att kungörelsen måste göras om och att brev måste sändas ut till alla andra som har ett väsentligt intresse av förslaget. Fullmäktige har annars inte ett fullgott beslutsunderlag.

Om underättelse i brev inte görs föreligger hinder mot att anta planen. Sakägarna hänvisar här till rättsfall angående regeringens upplivande av detaljplan till följd av brister i utredningen och förfarandefel, bl a rättsfallet M 2002/904/F/P och Di 06 m fl, kommentar till PBL, Norstedts juridik sidan 5:132a, supplement 10, sept 2004. Rättsfallen nämns även i brevet den 2 september 2009.

Sakägarna menar att underlåtenheten kan innebära att även artikel 6 i Europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna kan ha överträtts. Artikeln ger den vars civila rättigheter ska prövas rätt till opartisk och offentlig rättegång inom skälig tid. Att inte ge berörda personer under rättelse på rätt sätt medför att dessa kan sägas inte ha fått möjlighet till en rättvis rättegång. Underlåtenheten kan mycket väl avse en civil rättighet för någon av dessa personer, vars fastighet berörs negativt av förslaget till detaljplan.

### **1b Underlåtenheten att i samrådsredogörelsen redovisa alla synpunkter som framförts**

Av 5 kap. 21 § andra stycket PBL framgår att alla de synpunkter som har framförts vid samråden samt kommentarer och förslag med anledning av synpunkterna ska redovisas i en gemensam samrådsredogörelse. Trots detta har inte alla de synpunkter som sakägarna framförde i mitt brev den 2 september 2009 tagits med i samrådsredogörelsen. Redogörelsen i samrådsredogörelsen för dessa synpunkter upptar tre och en halv sidor medan synpunkterna i brevet upptar nitton hela sidor plus bilagor. Ett stort antal synpunkter har därför inte tagits med. Exempelvis har ingen redovisning skett av det stora antalet överopade rättsfall, doktrin och rättsprinciper, vilka avses belysa och ge auktoritet åt argumentationen. Ibland saknas också viktiga hänvisningar till lagrum. Exempelvis har hänvisningen till den grundläggande principen om kommunal likställighet i 2 kap. 2 § kommunallagen utelämnats. Detsamma gäller redogörelsen för vilka kriterier som enligt 5 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar ska beaktas vid bedömningen av om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt redogörelsen för den så kallade bevisförordningen i 2 kap. 1 § Miljöbalken.

Genom att redogörelsen för sakägarnas synpunkter endast är grova sammanfattningar så har även andra viktiga uppgifter utelämnats.

De ovan nämnda bristerna i samrådsredogörelsen innebär enligt sakägarna att förslaget inte kan antas. Bristerna medför att kommunfullmäktiges beslutsunderlag blir ofullständigt i strid mot bestämmelsen om att samrådsredogörelsen ska uppta all argumentation. Sakägarna begär därför att utställningsförfarandet helt görs om med ny kungörelse och att samrådsredogörelsen

kompletteras genom att hela mitt brev den 2 september 2009 bifogas utställningsförslaget samt att ni kommenterar samtliga synpunkter. Om så inte sker föreligger som sagt sådant handläggningssfel som utgör hinder för antagande av planförslaget, se ovan under 1a.

En grundläggande rättsäkerhetsprincip är att det beslutande organet kommunfullmäktige får ta del av alla kritiska synpunkter. Någon bedömning av de kritiska synpunkternas relevans får inte göras av annat kommunalt organ än beslutsorganet.

## **2. Kompletterande synpunkter på planförslaget.**

### **2a Strandskyddet.**

För att upphäva strandskyddet krävs enligt 5 kap. 7a§PBL bl a särskilda skäl. Särskilda skäl finns enligt säljarnas mening inte mot bakgrund bl a av att området är skyddat enligt fyra olika riksintressen. Det åberopade påståendet om att strandskyddet kommer att utkas på ett lika stort område är inget särskilt skäl för att upphäva strandskyddet på ett annat område. På sidan 5 i den av er åberopade "gamla" miljökonsekvensutredningen, daterad den 5 februari 2002, finns en ritning på gränserna för strandskyddet och det planområde som, vilket måste frutsättas, sedermera blev den nu gällande detaljplanen. Av ritningen att döma synes ingen del av det gällande planområdet inkräkt på strandskyddet, det vill säga gränsen för strandskyddet går där planområdet börjar. Säljarna kan därför inte se att det finns strandskyddat område som "kan lämnas tillbaka" genom antagandet av planförslaget. Även om de skulle ha fel om gränserna för strandskyddet så är, som angetts ovan, återlämnande inget särskilt skäl för att ianspråka strandskyddad mark.

Upphävandet av strandskyddet innebär att allmänhetens tillgång till stranden inskränks. Detta gäller särskilt som byggnaderna är höga och stora, har terrasser och har öppna glasfasader som vetter mot havet. Det ska beaktas att stranden är den enda badstranden inne i Falsterbo och att den ligger i ett storstadsområde med stort behov av badstränder och att området på grund av riksintresseskyddet är särskilt angeläget att hålla öppet för allmän användning.

Det kan nämnas att ni inte under samrådet informerades om att planförslaget inkräktar på strandskyddet. Först då det påpekades i mitt brev den 2 september 2009 och av länsstyrelsen i dess yttrande har ni tagit upp detta.

Risken för att havsnivån stiger är som framgick av mitt brev den 2 september 2009 stor. Detta kommer då automatiskt att innebära att än större strandskyddad mark tas i anspråk av exploatören och ägaren till 2:22. Strandskyddet och behovet av detta ökar ju då, vilket även är en omständighet som talar mot att särskilda skäl enligt 5 kap. 7a § PBL skulle finnas.

## **2b Inkräktandet på riksintressena och underlåtenheten att göra en ny (eller kompletterande) miljökonsekvensbeskrivning**

Sakägarna har i mitt brev den 2 september 2009 omfattande argumenterat för att en ny miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas och länsstyrelsen har i sitt yttrande den 4 september 2009 angett som sin uppfattning att bebyggelsen utgör betydande miljöpåverkan och att miljökonsekvensbeskrivningen från den 5 februari 2002 ska uppdateras och bifogas planhandlingarna. Ni har trots detta valt att inte uppdatera miljökonsekvensbeskrivningen, vilket i sig betyder att beslutsunderlaget är bristfälligt och i strid med 5 kap. 18 andra stycket PBL. Istället har ni bifogat den ”gamla” beskrivningen som är daterad den 5 februari 2002.

I denna ”gamla” miljökonsekvensbeskrivningen anger utredaren landskapsarkitekten Kerstin Torseke Hulthén AB som skäl till att hotellet kunde accepteras trots riksintresseskyddet för kulturmiljön att ”Strandhotellet var fram till det revs på 1970-talet en representant för badortsbebyggelsen i Falsterbo. Det nya strandhotellet kommer att avsetta ytterligare en årsring i stadens utveckling.” Det var således byggnadernas användning – hotell – som gjorde att planen enligt miljökonsekvensutredningen inte ansågs strida mot riksintresset för kulturmiljön. Eftersom ni själva gjort denna miljökonsekvensbeskrivning till en del av planförslaget så argumenterar ni således själva för att de hyreshusliknande bostadsbyggnaderna inte kan tillåtas då dessa strider mot kulturmiljön då bostadsbyggnaderna inte utgör – som det uttrycks i motiveringen för det kulturhistoriska riksintresset – en anläggning för badortslivet. Ert förslag hotar således denna särskilt värdefulla miljö.

Sakägarna åberopar regeringens beslut i rättsfallet In 97/263/PL den 19 februari 1998, i vilket regeringen upplävde kommunens beslut att anta en detaljplan för del av Stadsgårdshamnen i Stockholm. Regeringen motiverade upplävandet bl a med att planen innebar oögenheter i form av negativ inverkan på områdets känsliga kulturvärden och den skyddsvärda stadsbilden, se kommentar till rättsfallet i DiDo m fl, kommentar till PBL, Norstedts juridik sidan 2:10, supplement 11, sept 2006.

Beträffande inkräkandet på kulturriksintresset och övriga tre riksintressen så instämmer sakägarna i länsstyrelsens uppfattning i sitt yttrande den 4 september 2009 att bostadshusens öppna glasfasader mot havet hämmar andra människors utnyttjande av naturområdet och att dessa frågor inte var lika aktuella vid prövningen av hotellverksamheten. Trots den uppfattningen så behåller ni glasfasaderna och terrasserna, vilket också är i strid mot riksintressena då dessa hindrar eller försvårar allmänhetens nyttjande av området.

Sakägarna åberopar nu även rättsfallet M95/2036/9 som gillade en detaljplan i Björnlunda och Gnesta kommun. Planen syftade till att bereda möjligheter att bygga bostäder främre inom ett område som utgjorde parkmark med dokumenterat naturvärde (ekhagsmark). Regeringen (beslut den 12 oktober 1995) anförde bl a att starka skäl talar för stor restriktivitet med att ta i anspråk parker och grönområden och annan exploatering och att alternativa lägen bör övervägas särskilt i de fall där områden med dokumenterade naturvärden avses tas i anspråk. Regeringen upplävde därför planen (se referat i DiDo m fl, kommentar till PBL, Norstedts juridik sidan 1:16, supplement 4, jan 1999.)

## **2c Brister i genomförandebeskrivningarna med hänsyn till det underjordiska garaget m m, 6 kap 1 § PBL**

På sidan 23 i den utställda planbeskrivningen anges att grundvattenytan kan innebära ett problem för garaget och källaren till den planerade bebyggelsen, att åtgärder bör vidtas för att säkra källare och garage mot höga grundvattennivåer och att det rekommenderas att ”man börjar mäta grundvattennivån i det aktuella området för att få en bättre uppfattning om frutsättningarna för bebyggelse”.

Sakägarnas uppfattning är sådana grundvattenmätningar skulle ha gjorts för länge sedan och i vart fall varit redovisade i detta utställningsförslag. Detta framgår av bestämmelsen i 6 kap. 1 § PBL som säger att vid upprättandet av förslag till detaljplan skall i en särskild handling (genomförandebeskrivning) redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och även i övrigt ändamålsenligt genomförande av planen.

Om sådan grundvattenundersökning görs kan det visa sig att det inte går att ha källare och garage under jord. Ju senare en sådan undersökning görs desto mer pengar går förlorade om det vid undersökningen visar sig att det inte går att ha källare och garage.

Av samrådsredogörelsen framgår vidare på sidan nio att Tekniska Förvaltningen anser att från byggnader med källare så ska drän- dag- och spillvatten pumpas på grund av översvämningsrisken, att kommunala dagvattenledningar inte finns inom eller i närheten av planområdet, att möjligheten till infiltration beror på de geotekniska och geohydrologiska förhållandena och att det är viktigt att allt dagvatten renas vid eventuell infiltration.

I miljökonsekvensbeskrivningen från den 5 februari 2002 anges uttryckligen på sidan 10 under rubriken "Markförhållanden" att det "krävs speciella åtgärder om huset förses med källare."

Tekniska Förvaltningens synpunkter och uppgiften i miljökonsekvensbeskrivningen gör det än mera angeläget att vattenförhållandena utreds och finns med i förslaget till planbeskrivning.

## **2d. Bristande redovisning av de fastighetsrättsliga frågorna**

Trots att sakägarna på sidan sex i mitt brev den 2 september 2009 begärde besked om hur mycket mark som ni arrenderar bort eller säljer och på vilka villkor så har ni inte lämnat besked om detta, vilket förvånar. Tvärtom utelämnas besked trots att det hade varit naturligt att under rubriken "Ekonomiska frågor" inte endast redovisa vilka kostnader exploatören svarar för utan även vad exploatören ska betala för kommunens mark.

I er kommentar i samrådsredogörelsen anger ni dessutom att "frskjutningen av gränsen ska ökas" i förhållande till redovisningen i samrådet (sidan 18). Vad menas med ökas? Ska ännu mer

riksintresseskyddad- och strandskyddad mark säljas eller arrenderas bort och på vilka villkor?

Att inte redovisa till vilket pris och på vilka villkor kommunen säljer eller arrenderar ut sin riksintresse- och strandskyddade mark till fastighetsägare som kommersiellt ska bygga bostäder innebär att genomfråganerna är så dåligt utredda att planen inte kan antas. Sakägarnas påstående på sidan nio i mitt brev den 2 september 2009 om att marköverförelsen eller markupplåtelsen till exploatörerna kan strida mot den kommunala likställighetsprincipen i 2 kapitlet 2§ kommunallagen bevisas med tystnad. Sakägarnas påstående redovisas inte ens i samrådsredogörelsen, vilket som angetts ovan under 1b strider mot 5 kap. 21§ andra stycket PBL.

## **2e planförslagets oförenlighet med översiktsplanen**

I 5 kap. 26§ andra stycket PBL anges att avvikelser från översiktsplanen ska anges och skälen till avvikelserna redovisas i planbeskrivningen om planförslaget avviker från översiktsplanen. Trots att länsstyrelsen i sitt yttrande och sakägarna i mitt brev den 2 september 2009 redovisat skälen för att planförslaget avviker från översiktsplanen så vidhåller ni att planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Den motivering ni anger i era kommentarer till skrivelserna från sakägare m m (sidan fyra) är svårbegriplig. Under alla förhållanden så har ni valt att i förslaget inte ange att det strider mot översiktsplanen. Eftersom sakägarna vidhåller att planförslaget strider mot översiktsplanen och utgår från att länsstyrelsen också vidhåller detta så är planförslaget bristfälligt i detta avseende, vilket medför hinder för antagande. Sakägarna åberopar regeringens avgörande i rättsfallet M 2002/904/F/P i vilket regeringen upphävde kommunens antagandebeslut på grund av att kommunen inte på det sätt PBL anger redovisat att detaljplanen avviker från översiktsplanen. Redovisning om avvikelserna skulle även ha skett i kungörelsen, se kommentar i Di 02 m fl, kommentar till PBL, Norstedts juridik sidan 5:132a, supplement 10, sept 2004.

## **2f Insyn och skuggverkan**

Som framförs i mitt brev den 2 september 2009 så anser sakägarna att byggnaderna kommer att medföra insyn på sakägarnas tomter och skuggning av dessa (förklarade ljusförhållanden).

Trots att sakägarna begärde det i mitt brev så har ni inte gjort någon sakkunnig utredning om insynsrisken. Sakägarna skulle vilja veta orsaken till detta. Er underlåtenhet kan tolkas som att ni delar sakägarnas bedömning att det blir en omfattande insyn i sakägarnas tomter. Underlåtenheten är, som framfördes i brevet, ett skäl att inte anta planen med hänvisning till där anför rättsfall.

Detsamma gäller i princip även frågan om främjade ljusförhållanden (skuggning). På sidan 16 i förslaget till planbeskrivning har ni med ett skuggdiagram som fått beteckningen "Figur 9". Ni har emellertid inte redogjort för vilka slutsatser ni anser att man kan dra av skuggdiagrammet. I stället anger ni på sidan 16 längst ner att figur 9 redovisar "det förordade förslaget med parkering på östra sidan av Sjögatan." Detta måste vara en felskrivning.

Sakägarnas slutsatser av skuggdiagrammet är att tomterna skuggas. Att ljusförhållanden för sakägarna främjas framgår redan av de hyreshusliknande byggnadernas höjder, omfång och placering.

Inte heller under rubriken "Buller, ljus och skugga" på sidan 21 har ni redovisat hur ni ser på sakägarna uppgift om främjade ljus- och skuggförhållanden. Er tystnad på denna punkt kan tolkas som att ni instämmer i sakägarnas påstående om främringar. I vart fall verkar det som om ni inte anser att frågan om insyns- och ljusförhållanden har någon större betydelse. Att enbart i er kommentar i samrådsredogörelsen hänvisa till avståndet till byggnaderna på Sjögatan och att träd ska planteras i gatan som skäl för att insynsoligheter inte uppkommer innebär inte att någon utredning gjorts. Kommer exempelvis även träden som planeras att planteras som en del av planens genomförande att skymma och hur vet ni att de höga hyreshusliknande byggnaderna med terrasser och glas inte kommer att innebära insyn till sakägarnas hus? En sakkunnigutredning hade kunnat ge svar.

Sakägarna vidhåller, som i och för sig redan angetts på sidan 1 andra stycket, att underlåtenheten att utreda förhållandena innebär hinder mot att anta planen.

## 2g Brister i skyddet av fornminnena

Av miljökonsekvensbeskrivningen daterad den 5 februari 2002 framgår att arkeologiska fynd tyder på att den medeltida staden, som sträcker sig mellan kyrkan och Falsterbohus ruin, kan ha legat inom planområdet och att det område där arkeologiska undersökningar kan komma att krävas är det område där byggnaderna kommer att grundläggas. Eftersom platsen tydligen kan ha många fornminnen ökar angelägenheten att innan planen antas ha skapat sig en uppfattning om dess omfattning. Genom att inte göra detta är planen inte så tydlig som krävs enligt 5 kap. 9 § tredje stycket PBL och underlåtenheten strider även mot 6 kap. 1 § PBL. I planbeskrivningen anges på sidan åtta under rubriken "Fornlämning" att inom planområdet finns ingen registrerad fornlämning i övrigt. Det är märkligt att ni inte i planbeskrivningen tagit upp uppgiften att fynd tyder på att den medeltida staden ligger där byggnaderna ska grundläggas. Att uppgiften utelämnats i planbeskrivningen tyder på att uppgiften kan ha förbisetts.

## **2i Underlåtenheten att hålla samråd om kvalitetsprogrammet.**

I er kommentar i samrådsredogörelsen kommenterar ni påståendet om underlåtenheten att hålla samråd om kvalitetsprogrammet med att det är en del av planhandlingarna och har varit föremål för samråd samtidigt med planförslaget och att det därför inte utgör planprogram för detaljplanen. Er förklaring innebär inte att ert förfarande är förenligt med 5 kap. 20 § PBL. Av bestämmelsen framgår, som angetts i mitt brev den 2 september 2009, att samråd ska hållas när program utarbetas. I Dids m fl kommentar till bestämmelsen anges att syftet med bestämmelsen är just att två samråd ska hållas. Hänvisning till kommentaren och redogörelse för denna har gjorts i mitt brev den 2 september 2009 (sidan 19). Ni har dock valt att bortse från bestämmelsen och hålla endast ett samråd, vilket alltså är i strid mot bestämmelsen och ett ytterligare förfarandefel.

Jörgen Hemby