Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Vellinge kommun
235 81 VELLINGE

Även via e-post till msbf@vellinge.se

Falsterbo den 19 november 2009

Synpunkter med anledning av detaljplan för Falsterbo 2:22 – flerbostadshus vid Sjögatan i Falsterbo

I egenskap av talesman för Vi Som Bor i Falsterbo (”VSBIF”) och för egen del anförs följande.

Vellinge kommun har under det samrådsskede som föregick utställningen fått in 1385 yttranden i ärendet. Av dessa är 1333 likalydande. Av dessa yttranden är – såvitt kan förstås - 508 stycken tresidiga yttranden i allt väsentligt identiska med det yttrande som upprättats av VSBIF och lagts ut på dess hemsida. Huvuddelen av desamma torde vara undertecknade med namn och adress.

I dessa yttranden anges bl.a. följande:

> ”Jag vill att nuvarande förslag till detaljplan avslås, att Kommunen betraktar/behandlar mig som sakägare samt genomför en miljökonsekvensutredning då underlaget i förslaget är undermåligt.”

Ca 500 fastighetsägare i Falsterbo med omnejd har således begärt att de ska behandlas som sakägare. I samband med att 183 av dessa yttranden lämnades in gemensamt till Vellinge kommun (”Kommunen”) vid besök den 3 september 2009, framfördes detta särskilt i en följebrev, varvid PBL 5:25 åberopades. Mottagningsbeviset undertecknades av planassistenten Ingbritt Nilsson. Trots detta har Kommunen valt att inte tillställa dem någon som helst information annan än den som erhålls genom aktiv egen läsning av kungörelser och Kommunens hemsida. Enbart de av Kommunen utsedda sakägarna har fått direkt information från Kommunen.

VSBIF tillställde med anledning av vad som nyss sagts den 13 november 2009 Kommunen följande brev (även skickat per e-post):

PETER JONSSON
REINHOLD von ESSENS VÄG 29 SE-239 40 FALSTERBO SWEDEN
TEL: +46 (0)705-292500 or +46(0)40 470753 MAIL: peterjonsson@me.com

”Till Vellinge kommun
vellinge.kommun@vellinge.se
Attn Hans Folkeson

I egenskap av boende i Vellinge kommun, ingivare av yttrande i ärendet samt talesman för Vi Som Bor i Falsterbo, anförs följande.

Enligt plan- och bygglagen 5 Kap 25 § ska underrättelse om utställningen sändas med brev även till sådana som har ett väsentligt intresse, vilket bl.a. omfattar samtliga som skriftligen haft synpunkter under samrådstiden. Genom att kommunen inte gjort detta har den brutit mot nämnda lagrum, emedan kommunen vid en rimlig avvägning mellan kostnader och ändamål måste beakta att många som invänt mot förslaget är sommargäster som inte läser tidningen där annonsen införts. Alla dessa måste genom kommunens försorg få reda på att kommunen nu gått så långt att den utställt förslaget. Detta accentueras av att det nu utställda förslaget - trots ca. 1 300 tydliga viljeyttringar mot detsamma - nu utställts i princip oförändrat.

Vad som sagts ovan innebär att planförslaget, om detsamma antas, kan upphävas (även) på den grunden att det antagits i fel ordning.

Vi anser också att remisstiden bör väsentligt förlängas för att kommunen ska göra en bättre genomgång av främst sakägarnas men också andras synpunkter, då flera väsentliga påpekanden över huvudtaget inte har tagits upp i kommunens sammanställning.

Vi kräver också att samrådsredogörelsen läggs ut på hemsidan, då många den vägen får möjlighet att granska den. Det kan inte vara ett skäl att den inte kan läggas ut på grund av PUL, då inga namn förekommer i samrådsredogörelsen.

Sammantaget allt detta begär vi också att utställningstiden för ärendet förlängs.”

Den 16 november erhölls följande svar från Kommunen, författat av Hans Folkesson:

”Peter Jonsson

Med anledning av ditt mail nedan och likalydande brev får jag lämna följande information.

Samrådsredogörelser läggs enligt de rutiner vi har inte ut på hemsidan pga bestämmelserna i PUL. I samrådsredogörelsens bilagor förekommer, även i detta fall, såväl namn som fastighetsbeteckningar varför vi inte kan publicera den på hemsidan utan justeringar eller döljande av information. Självklart är samrådsredogörelsen offentlig handling. Kopia har också tillsänts sakägare och remissinstanser. Av informationen på hemsidan framgår att den som är intresserad av redovisningen i samrådsredogörelsen kan vända sig till kontoret varefter den kan skickas.

Vi har självklart ett intresse av att information om innehållet i våra plandokument förmedlas till berörda så att man har korrekt uppgifter. Av den anledning har vi också, utöver utskick av den lagstadgade underrättelseskrivelsen, som rutin att sända ut planhandlingar inklusive samrådsredogörelse till sakägare m fl och lägga ut planförslaget på hemsidan.

Beträffande underrättelse om utställning har vi, såsom framgår av underrättelsen med stöd av PBL 5 kap 25 § sista stycket, valt att underrätta andra än sakägare och remissinstanser enbart genom kungörelse i press och på hemsidan. Utställningshandlingarna hålls, utöver i kommunhuset, även tillgängliga på biblioteket i Skanör.

Beträffande innehållet i samrådsredogörelsen har vi självfallet avsett att kommentera alla för planärendet väsentliga frågor. I det fall ni önskar komplettering finns självklart möjlighet att ta direktkontakt med mig eller handläggare på förvaltningen eller ta upp frågorna i yttrande under utställningstiden. Jag har tidigare, till personer som inkommit med synpunkter och haft frågor om utställningshandlingarna, även erbjudit mig att, om så önskas, svara på frågor och informera i möte med sakägare och andra som haft synpunkter på planförslaget.

Med stöd av vad som anförs ovan bedömer jag att det inte finns anledning förlänga utställningstiden.”

PETER JONSSON
REINHOLD von ESSENS VÄG 29 SE-239 40 FALSTERBO SWEDEN
TEL: +46 (0)705-292500 or +46(0)40 470753 MAIL: peterjonsson@me.com

Med anledning av Kommunens svar konstaterar VSBIF följande:

I §5 i Personuppgiftslagen (”PUL”) anges följande:

> ”Denna lag gäller för sådan behandling av personuppgifter som helt eller delvis är automatiserad. Lagen gäller även för annan behandling av personuppgifter, om uppgifterna ingår i eller är avsedda att ingå i en strukturerad samling av personuppgifter som är tillgängliga för sökning eller sammanställning enligt särskilda kriterier.”

En samrådsredogörelse är inte ”helt eller delvis automatiserad” och inte heller kan göras gällande att sådana ” ingår i eller är avsedda att ingå i en strukturerad samling av personuppgifter som är tillgängliga för sökning eller sammanställning enligt särskilda kriterier”. Det utgör därmed inget brott mot PUL att publicera samrådsredogörelsen på Kommunens hemsida. Detta måste rimligen vara känt för Kommunen.

Det är också känt för Kommunen att motståndet mot den tilltänkta planen är av sällan skådat slag. Trots detta väljer Kommunen att nonchalera 500 personers begäran att bli betraktade som sakägare, med den konsekvensen att de inte erhöll någon information i ärendet. Då Kommunen valde att nonchalera deras begäran borde den i vart fall ha publicerat samrådsredogörelsen på Kommunens hemsida. Kommunen vet ju att många av de som yttrat sig inte har sitt fasta boende i Falsterbo/på Näset och därmed inte läser de tidningar i vilka Kommunen publicerar dess kungörelser. Kommunens sätt att hantera denna dialog med ca.1300 personer och övriga i Vellinge kommun är en svårförståelig arrogans och ett tydligt uttryck för Kommunens ointresse för de åsikter som boende och väljare har – de som betalar tjänstemännens och beslutsfattarnas löner och arvoden och som genom valsedeln gett politikerna förtroendet att företräda deras intressen.

I VSBIFs brev till Kommunen av den 13 november 2009 anfördes följande med anledning av att Kommunen valt att inte i redogörelsen ta med en mängd synpunkter på planen:

> ”Vi anser också att remisstiden bör väsentligt förlängas för att kommunen ska göra en bättre genomgång av främst sakägarnas men också andras synpunkter, då flera väsentliga påpekanden över huvudtaget inte har tagits upp i kommunens sammanställning.”

Till detta svarar Kommunen den 16 november 2009 följande:

> ”Beträffande innehållet i samrådsredogörelsen har vi självfallet avsett att kommentera alla för planärendet väsentliga frågor. I det fall ni önskar komplettering finns självklart möjlighet att ta direktkontakt med mig eller handläggare på förvaltningen eller ta upp frågorna i yttrande under utställningstiden. Jag har tidigare, till personer som inkommit med synpunkter och haft frågor om utställningshandlingarna, även erbjudit mig att, om så önskas, svara på frågor och informera i möte med sakägare och andra som haft synpunkter på planförslaget.”

Kommunen anför således att den har ”… avsett att kommentera alla för planärendet väsentliga frågor” samtidigt som ett stort antal högst relevanta synpunkter inte redovisas. Kommunen har inte ett av lagstiftaren givet

PETER JONSSON
REINHOLD von ESSENS VÄG 29 SE-239 40 FALSTERBO SWEDEN
TEL: +46 (0)705-292500 or +46(0)40 470753 MAIL: peterjonsson@me.com

mandat att skönsmässigt bestämma vad som är relevant eller ej i en samrådsredogörelse, utan ska redovisa samtliga synpunkter. Detta följer av PBL 5:21, där det anges att alla de synpunkter som har framförts vid samrådet samt kommentarer och förslag med anledning av synpunkterna ska redovisas i en gemensam samrådsredogörelse. Slutligt beslut i planfrågan fattas av kommunfullmäktige. Ett korrekt beslut förutsätter att fullmäktige erhåller ett beslutsunderlag som är korrekt. Vid eventuellt överklagande fattas beslutet av länsstyrelse och slutligen av Regeringen. Samma förhållande gäller då. Kommunens förhållningssätt i denna fråga är inte bara ett uttryck för att man distanserat sig från uppdragsgivarna (väljarna) utan därtill ett brott mot rättssäkerheten.

Närmare om samrådsredogörelsen, utställt förslag mm

I huvudsak följande invändningar gjordes mot planförslaget under samrådsförfarandet:

1. En omfattande bebyggelse på den aktuella platsen skulle drastiskt minska tillgängligheten till stranden. Efter att det gamla (lilla) hotellet revs 1974 har boende och besökare/turister vant sig vid den öppning som finns till stranden och Stadsparken när man anländer från torget via Sjögatan. Falsterbo har bara en park och den används flitigt för bl.a. promenader med och utan hund, joggning, cykelturer och som lekplats för barn. Om densamma ska minskas ska det finnas skäl som gynnar alla – inte bara enskilda intressen. Denna är en av Falsterbos i särklass känsligaste tomter, granne med stranden och havet och en av de få tillfartsvägar som finns för besökare till Falsterbos strand.

2. Bruttototalarean (BTA) uppgår till ca 4000 kvm på Fastighetens sammanlagda 3911 kvm. Förtätningen innebär en faktor om mer än 1 kvm bostad/kvm mark. Detta är en förtätning som är fem gånger högre än den intilliggande bebyggelsen.

3. Skäl att gå emot Kommunens eget beslut om att hejda förtätningen har inte presenterats. I detaljplanen för angränsande område skrevs 1997; ” Kommunstyrelsen har uttalat att arbetet med projekt ”Hejda förtätningen” är angeläget, prioriterat och brådskande.” Den förtätning den tilltänkta planen skulle medföra är signifikant och skiljer sig helt från Falsterbos nuvarande stadsbild - Falsterbohus undantaget som byggdes för ca 100 år sedan och som fortfarande har mycket luft omkring sig och en helt annan arkitektur och historia. För en sådan förändring borde förutsättas dels godtagbara skäl, dels att det fanns någon form av acceptans för byggnationen från de som valt att under delar av eller hela året tillbringa sin tid i Falsterbo/på Näset.

4. I såväl Kommunens som exploatörernas argumentation hänvisas till att den tilltänkta byggnationen i bostadsyta ungefär motsvarar det hotellbygge som planen idag gäller för. Detta argument saknar relevans. Visserligen var opinionen mot hotellplanerna betydande men trots allt var de för många acceptabla eftersom de avsåg just ett hotell, som innebar ett tillskott av hotellrum. Bostäder är en helt annan sak. Inte bara är förtätningen i detaljplaneförslaget enorm, utan därtill skiljer sig också arkitekturen markant från den som karaktäriserar Falsterbo. Mark för

PETER JONSSON
REINHOLD von ESSENS VÄG 29 SE-239 40 FALSTERBO SWEDEN
TEL: +46 (0)705-292500 or +46(0)40 470753 MAIL: peterjonsson@me.com

bostäder finns på andra ställen och omfattande byggnation kommer ju också att ske i andra delar av Skanör och Falsterbo.

5. Ett argument för planen som framförts (av Kommunen) är det påstådda behovet av bostäder för äldre. På samrådsmötet i juli månad 2009 framkom emellertid – märkligt nog till Kommunens stora förvåning - att byggherrarna alls inte hade för avsikt att öronmärka hela eller delar av bostäderna till äldre.

6. När nu gällande detaljplan för hotell behandlades framfördes från boende i Falsterbo att hotellet inte skulle bli ekonomiskt bärkraftigt och att den planen därför riskerade att omvandlas till bostadsrätter – alltså precis det som nu har initierats.

7. Många minns hur Kommunen - företrädd av Göran Holm – vid upprepade tillfällen försäkrat att det inte skulle komma att byggas bostäder på denna plats.

8. Den kanske främsta anledningen till att människor väljer att bo i och besöka Skanör och Falsterbo är den unika miljön. För att bevara denna har Kommunen infört bestämmelser för att förhindra förtätning. Förslaget är ett brott mot denna inriktning. Inga argument har framförts till varför miljön nu ska tåla denna dramatiska och okänsliga exploatering av området.

9. Den tilltänkta planen kommer verka prejudicerande för en ökad förtätning av Falsterbo och resten av Näset. Därmed riskerar det unika med Näset att försvinna. Hur ska Kommunen vid ett godkännande till denna plan kunna ställa sig annorlunda vid nästa förfrågan om ett liknande projekt?

10. Trafiksituationen på Sjögatan är tidvis redan svår. Under sommarmånaderna kommer den bli ohållbar. Den redan idag smala gatan ska enligt planen göras ännu smalare. Utöver svårigheter för bil-, cykel- och gångtrafik riskerar detta allvarligt framkomligheten för ambulans och brandkår.

11. En byggnation av upp till nästan 20 meter höga hus intill strand, museum, stadspark och villabebyggelse ett helt främmande ingrepp i Falsterbos miljö. Kommunen har fram till nu avslagit förslag till bostadsbyggnation i Falsterbo som överskrider två våningar.

12. Det är inte rimligt att Kommunen byter bort delar av Stadsparken för att gynna enskilda boende i de tilltänkta bostäderna. Genom att göra så skapar Kommunen förutsättningen för den höga exploateringsgraden. Denna mark, som idag är en del av Stadsparken, ska användas till parkeringsplats och sophus åt de boende och deras gäster.

13. Flera ca. 100 år gamla bokträd måste sågas ner p.g.a. påstådd sjukdom/dåligt skick. Något hållbart underlag för det påståendet har emellertid hittills inte presenterats.

14. Vid genomförande av en planändring ska hänsyn tas till både enskilda och allmänna intressen. Den föreslagna planen tillvaratar enskilda intressen på

PETER JONSSON
REINHOLD von ESSENS VÄG 29 SE-239 40 FALSTERBO SWEDEN
TEL: +46 (0)705-292500 or +46(0)40 470753 MAIL: peterjonsson@me.com

bekostnad av allmänintresset att bevara Falsterbos unika och skyddade miljö.

VSBIF nödgas med stor förvåning konstatera att Kommunens tjänstemän tillsammans med hittills involverade förtroendevalda politiker har valt att i huvudsak helt ignorera de synpunkter som framförs under samrådsförfarandet (av vilka ovan är några). Allt VSBIF tidigare åberopat vidhålls. Därutöver anförs följande:

1. Detaljplaneprövningen gäller privat bostadsbebyggelse. Vid prövningen ska man därför söka stöd i gällande detaljplan för den omgivande bostadsbebyggelsen för att skapa en sammanhållen miljö beträffande husens storlek och placering på tomten. Idag gällande plan avser byggnation av ett för allmänheten tillgängligt hotell, konferens, restaurang och SPA anläggning. Att i detta planärende hänvisa till bestämmelser i hotellplanen är lika fel som att hänvisa till bestämmelser i en detaljplan för stormarknad, bensinstation eller sjukhus.

2. Huskropparna ligger fortfarande för nära tomtgränserna. Det naturligt vore att följa reglerna enligt detaljplan 92t, där det finns en generell regel på 6 meter till tomtgräns för 2-vånings hus. Dessa regler har bl.a. en funktion som både gynnar de som bor i husen och de som passerar husen, nämligen att skapa privata zoner.

3. De redovisade illustrationsbilderna är flagrant missvisande då stora delar av bebyggelsen är dold av grönska som saknas stora delar av året. Det är bedrägligt att redovisa denna typ av bilder som beslutsunderlag för projektet.

4. Husens arkitektur är planerad för att ge lägenheterna utsikt mot havet. Detta medför att de sidorna av husen som vänder sig mot Falsterbo centrum och mot Sjögatan blir tydliga baksidor. Det är inte ett trevligt ansikte mot alla besökare och boende i Falsterbo som skall möta detta på sin väg mot havet och Stadsparken.

5. Det åligger jämlikt PBL 5:25 Kommunen att skriftligen underrätta de fastighetsägare som yttrat sig under samrådsförfarandet om den kommande hanteringen av ärendet samt tillställa dem kopia av samrådsredogörelsen. Genom att inte göra detta har Kommunen förtagit dem möjligheten – i vart fall försvårat för dem - att ta del av utställningen, inge eventuellt nytt yttrande samt överklaga eventuellt beslut. Detta är ett brott mot rättssäkerheten. Därtill kommer kommunfullmäktige som en följd av denna brist i handläggningen inte att ha ett adekvat beslutsunderlag.

   Med anledning av vad som nu sagts kan kommunfullmäktige inte lagligen fatta beslut i planärendet. VSBIF kräver att Kommunen ”backar” planärendet och gör en ny laglig samrådsredogörelse samt därefter, utöver kungörelse och kontakt med remissinstanser och sakägare, brevledes informerar de som har yttrat sig under samrådstiden.

PETER JONSSON
REINHOLD von ESSENS VÄG 29 SE-239 40 FALSTERBO SWEDEN
TEL: +46 (0)705-292500 or +46(0)40 470753 MAIL: peterjonsson@me.com

6. Planförslaget inkräktar på strandskyddet, d.v.s. boende och andras tillgång till stranden begränsas. Det har hittills inte redovisats några som helst sakliga skäl till varför strandskyddet skulle upphävas i området, som är skyddat under fyra riksintressen.

7. Kommunen struntar i Länsstyrelsens påpekande att bostadshusens öppna glasfasader mot havet hämmar andra människors utnyttjande av naturområdet och att dessa frågor inte var lika aktuella vid prövningen av hotellverksamheten.

8. Den miljökonsekvensbeskrivning som åberopas i ärendet är från 2002. Densamma saknar i allt väsentligt relevans då den upprättades för tilltänkt hotell. Detta påpekades av många under samrådsförfarandet (även av Länsstyrelsen). Trots detta har Kommunen valt att inte komplettera alt. göra en ny miljökonsekvensutredning. Beslutsunderlaget uppfyller därmed inte kraven i PBL.

9. Planförslaget innebär fortfarande ett garage delvis beläget under markytan. Av handlingarna i ärendet framgår en rad risker med detta, såsom 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, att man borde börjar mäta grundvattennivån i det aktuella området för att få en bättre uppfattning om förutsättningarna för bebyggelse, att från byggnader med källare 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 samt att det är viktigt att allt dagvatten renas vid eventuell infiltration.

   Detta är synnerligen viktiga frågor att reda ut <u>innan</u> beslut fattas eftersom planen i dess föreslagna omfattning inte är möjlig utan det underjordiska garaget. Att inte utreda dessa frågor strider mot PBL.

10. Av handlingarna i ärendet framgår konsekvenserna av befarad framtida förhöjning av havsnivåerna. Sådana höjningar kommer medföra att stranden minskar vilket innebär att strandskyddet kommer förflytta sig mot planområdet och att detsamma därtill med tiden kan komma att ligga inom strandskyddat område. Med den kunskap som idag finns kring de globala miljöförändringarna är detta i sig tillräckligt skäl för att inte godkänna planen.

11. Kommunen har märkligt nog fortfarande inte redovisat de närmare omständigheterna kring det byte av allmän parkmark mot del av fastigheten som är en förutsättning för planen. Förutom att det är direkt arrogant att inte efter förfrågan från de boende i Falsterbo för dem redovisa omständigheterna och bevekelsegrunderna för att avyttra/ge bort allmän parkmark torde det vara i strid mot kommunallagen.

PETER JONSSON
REINHOLD von ESSENS VÄG 29 SE-239 40 FALSTERBO SWEDEN
TEL: +46 (0)705-292500 or +46(0)40 470753 MAIL: peterjonsson@me.com

Avslutande kommentar

I detta ärende har några privata intressenter tagit en kalkylerad affärsrisk. De vill – i strid med kulturintressen, intilliggande planregler och den allt överskuggande majoriteten av de som bor i Falsterbo/på Näset – hårdexploatera en fastighet som sedan 35 år upplevs som en del av stadsparken, som gränsar till strandskydd, museum och kyrka och omfattas av flera riksintressen. Kommunen har valt att medge prövning av planen. Opinionen bland väljare och boende mot förslaget är massivt. Av dessa har drygt 1300 ingivit en skriftlig viljeyttring. VSBIF har under ärendets handläggning – i princip helt utan framgång - försökt få till stånd möte med politiker och tjänstemän och vi har ställt skriftliga frågor som lämnats obesvarade. De 1300 yttrandena förefaller dessvärre vara en besvärande omständighet som därför bemöts med att vägra möta oss, vägra svara på skriftliga frågor och en samrådsredogörelse som är direkt missvisande och i strid med PBL.

Kommunen – tjänstemän och politiker – struntar således i vad de boende/väljarna anser. På ett flagrant sätt påskyndar Kommunen istället ärendet och i planprocessen utelämnar man i stor utsträckning sakliga invändningar och bryter mot gällande lag, främst PBL. VSBIF och många andra undrar vad som motiverar detta arroganta förhållningssätt, som för associationerna till maktmissbruk. I vågskålen mellan enskilda och allmänna intressen torde det vara uppenbart för alla som betraktar frågan utan egenintresse att planförslaget inte ska antas. Mot denna bakgrund förväntar sig invånarna och väljarna att deras valda politiker agerar i enlighet med deras tydliga viljeyttring.

Vi vill inte företrädas av politiker som struntar i vad deras väljare tycker. Trots upprepade tydliga frågor om Kommunens sakskäl till att verka för planändringen lämnas inga som helst svar. Denna tysta, undvikande hantering av ärendet har medfört att många undrar om det föreligger vänskaps- eller annan form av korruption.

Vi förväntar oss att Kommunen visar respekt för invånarna/väljarna och kräver att Kommunen inte godkänner planen. Under alla förhållanden ska Kommunen göra ett omtag i enlighet med vad som framförts ovan.

För
Vi Som Bor i Falsterbo

Peter Jonsson

PETER JONSSON
REINHOLD von ESSENS VÄG 29 SE-239 40 FALSTERBO SWEDEN
TEL: +46 (0)705-292500 or +46(0)40 470753 MAIL: peterjonsson@me.com