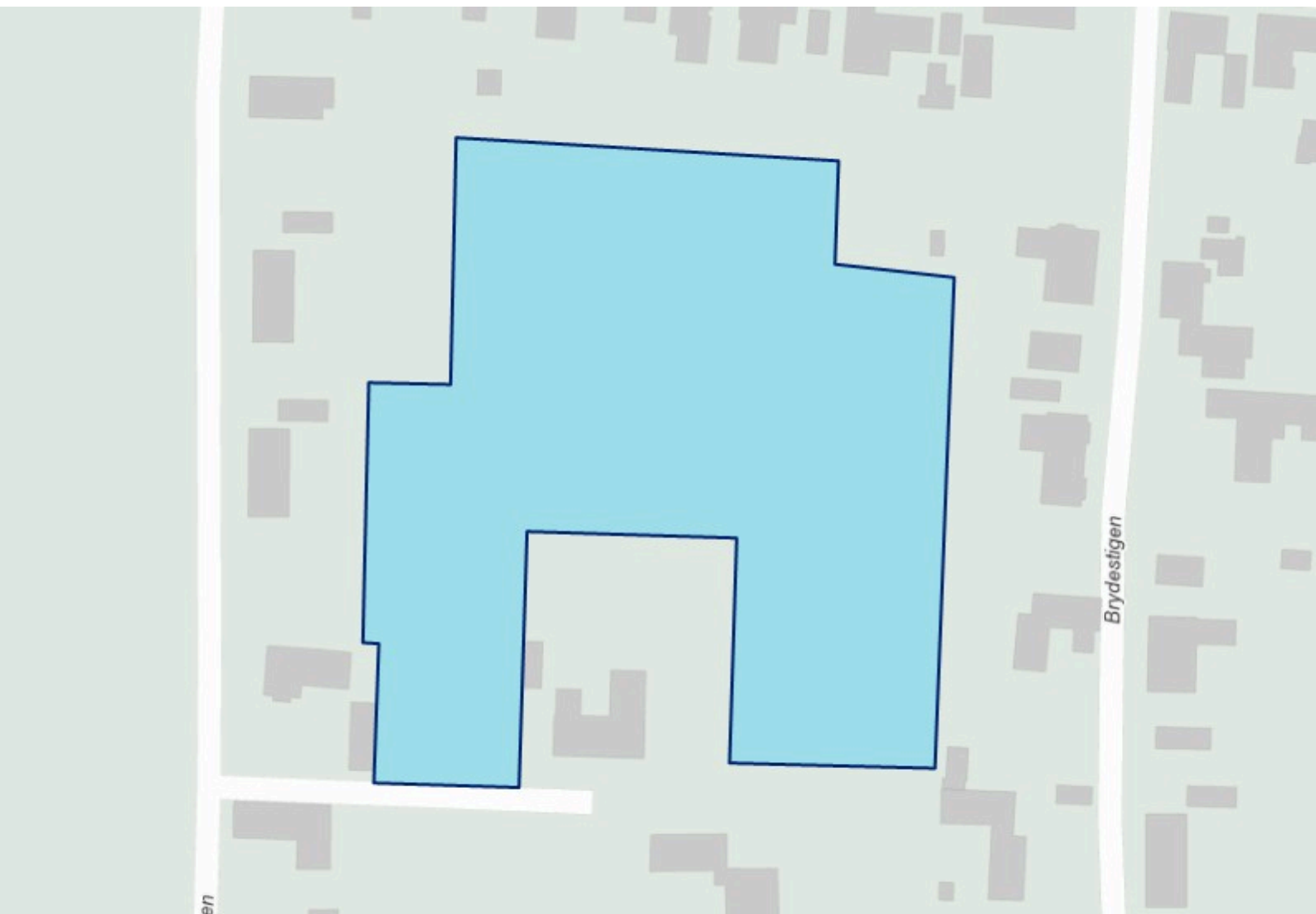




Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Skumparp 1:18

PLANBESKED



Innehållsförteckning

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Skumparp 1:18.....	1
Inledning.....	2
Styrande dokument och tidigare beslut.....	3
Övriga planeringsförutsättningar.....	6
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	7

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Skumparp 1:18

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att sökanden ges ett negativt planbesked. Ett planbesked är ett skriftligt beslut från stadsbyggnadsnämnden som visar om de avser att inleda ett planarbete för en sökt åtgärd som kräver ny, ändrad eller upphävd detaljplan.

Begäran om planbesked avser att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av småhus.

En ändring enligt planbeskedet bedöms inte vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Området ligger i den nordvästra delen av Skumparp. Området omgärdas av bebyggelse i form av småhus och är en öppen gräsbevuxen yta. Givet platsens förutsättningar bedöms det inte lämpligt att pröva nya byggrätter för småhus inom fastigheten.

Inledning

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 7 november 2024 emot en begäran om planbesked för Skumparp 1:18 i Skumparp i Malmö. Sökande är Stads Fastigheter Syd AB.

Begäran om planbesked avser ändring av gällande områdesplan för att möjliggöra byggrätter för cirka 9 småhus.

Läge och areal

Området som begäran om planbeskedet avser ligger i nordvästra Skumparp och omfattar fastigheten Skumparp 1:18. Fastigheten utgör cirka 8200 kvadratmeter.

Skumparp ligger söder om Yttre Ringvägen och omgärdas av jordbruksmark. Fastigheten nås från den enskilda gatan Skumparvsvägen i norr.

Fastigheten består av en gräsbevuxen yta som har bevarats mellan de befintliga småhusen i området.



Orienteringskarta, flygfoto från 2022. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten Skumparp 1:18 inom röd markering.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Det aktuella området redovisas i Översiktsplan för Malmö 2023 som befintlig blandad stad, där stor vikt läggs vid att skydda områdets kulturhistoriska värden och karaktär. Översiktsplanen tydliggör att byar och stora gårdar ska fortsatt ligga i öppet jordbrukslandskap och att stora tillskott av ny bebyggelse i byar och vid stora gårdar ska undvikas. Mindre förändringar och kompletteringar ska genomföras med stor hänsyn till befintlig bebyggelse, trädgårdsanläggningar och områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Ny bebyggelse ska endast ske där tidigare bebyggelse funnits, medan byggnation på allmänningar, gårdsplaner och trädgårdar ska undvikas.

Området kring Skumparp har en lång och komplex utvecklingshistoria som avspeglas i den befintliga bebyggelsestrukturen och landskapet. Det aktuella området är en gräsbevuxen yta som har bevarats mellan småhusen och utgör en viktig del av områdets karaktär, präglad av småskalighet och öppna gröna ytor mellan bebyggelsen. Enligt riktlinjer i översiktsplanen ska kulturhistoriskt värdefulla miljöer och landskapsmiljöer bevaras och förädlas, och förändringar ska endast ske med hänsyn till helhetsmiljön och enskilda byggnaders värden. Det föreslagna tillskottet av bebyggelse riskerar att påverka den kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljön negativt.

Länsstyrelsen har i sitt yttrande över översiktsplanen betonat vikten av att skydda områden med höga kulturhistoriska värden och att säkerställa att planeringsbeslut är förenliga med dessa mål. Förslaget om ny bebyggelse inom det aktuella området bedöms inte vara förenligt med översiktsplanens intentioner eller länsstyrelsens synpunkter.

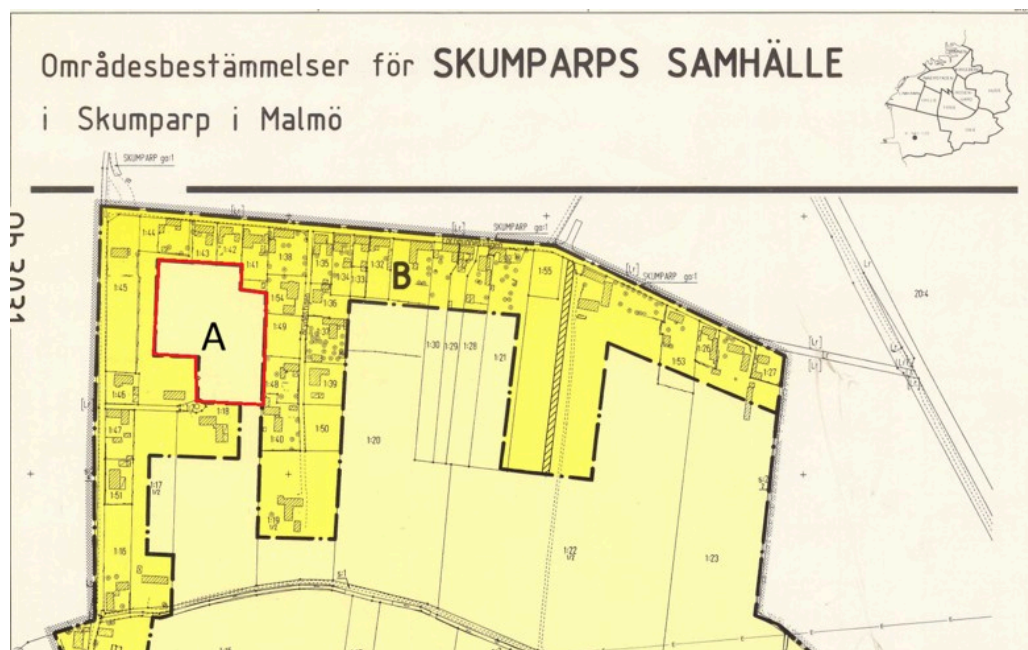
Den föreslagna bebyggelsen ligger i ett område som har bevarats som grön yta mellan befintliga hus. Området har höga kulturhistoriska och miljömässiga värden som skulle påverkas negativt av nybyggnation. Enligt översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande ska sådana områden skyddas och utvecklas med varsamhet. Mot bakgrund av detta bedöms ändringen enligt planbeskedet inte vara förenlig med gällande översiktsplan för Malmö 2023 och länsstyrelsens riktlinjer.

Gällande områdesplan

Förfrågan gäller en del av områdesplan Ob 3031, som består av två områden:

- Område A: Jordbrukslandskap där den nuvarande markanvändningen ska bevaras.
- Område B: Avsett för bostäder.

Planbeskedet gäller endast fastigheten Skumparp 1:181 och inte hela planområdet enligt den gällande områdesplanen. Den aktuella förfrågan rör en del av Område A, där markanvändningen enligt planen ska förbli oförändrad.



Utsnitt av gällande områdesplan Ob 3031. Aktuellt område för ändring av områdesplanen är markerat med röd linje och ingår i område A där nuvarande

markanvändning ska bibehållas och ny bebyggelse endast kan komma i fråga för gällande markanvändning det vill säga jordbruksändamål.

Övriga planeringsförutsättningar

Grönstruktur och naturvärden

Enligt brist- och tillgångsanalysen för park och naturområden saknar området idag parker inom rimligt avstånd. Den föreslagna bebyggelsen skulle ytterligare minska tillgången till rekreationsytor genom att ta i anspråk en befintlig ängsmark som kan användas för rekreation.

Att bygga på den befintliga ängsmarken skulle dessutom innebära att viktiga rumsliga kvaliteter för boende i närområdet går förlorade. Möjligheten för de boende att använda platsen för rekreation och social samvaro minskas avsevärt och uppskattas halveras jämfört med dagens förutsättningar. Det bedöms inte vara möjligt att kompensera för detta bortfall genom att skapa ett lika stort, sammanhängande område med motsvarande höga kvalitet i närområdet.

Trafik och mobilitet

Det aktuella området bedöms som olämpligt för ytterligare bostadsbebyggelse på grund av den mycket begränsade tillgången till kollektivtrafik. Skånetrafikens anropsstyrda linje 51, som trafikerar sträckan Hyllie-Skumparp, erbjuder endast en avgång på morgonen i riktning mot Hyllie och en på eftermiddagen i riktning mot Skumparp, och då endast vid beställning. Detta innebär att de boende i området kommer att vara helt bilberoende, vilket strider mot stadens mål för hållbar mobilitet och minskad klimatpåverkan.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett negativt planbesked. En ändring av områdesbestämmelserna enligt planbeskedet bedöms inte vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Givet platsens förutsättningar bedöms det inte lämpligt att pröva ny bostadsbebyggelse inom fastigheten. Detta motiveras av att den gällande områdesplanen för Skumparp redan tar hänsyn till områdets kulturvärden samt att det är en bristfällig tillgång till kollektivtrafik till området.

Det slutgiltiga beslutet om planbesked fattas av stadsbyggnadsnämnden. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Ett negativt planbesked innebär att arbete med detaljplan inte avses starta.