

Vintrie 24:4 m.fl.

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
Sammanfattning	2
1. Inledning	3
2. Detaljplanens innehåll	5
3. Förutsättningar och konsekvenser	24
Tematisk indelning / Allmänna intressen	25
Gällande planer och program	54
Riksintressen enligt miljöbalken	56
Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken	58
4. Genomförande	59
Mark- och utrymmesförvärv	60
Fastighetsrättsliga frågor	61
Tekniska frågor	62
Ekonomiska frågor	63
Organisatoriska frågor	64
Prövning enligt annan lagstiftning som krävs för genomförandet	65
5. Planeringsunderlag	66
Utredningar som legat till grund för detaljplanen	67
Kommunala planeringsunderlag	71

Planbeskrivning

Sammanfattning

Planförslaget innebär att ett nytt stort allmänt tillgängligt rekreativt naturområde kan skapas där befintliga natur- och kulturmiljövärden tas tillvara. Naturområdet kommer att hantera dagvatten och skyfallsvatten från Hyllie och Svågertorp, och ansluter till Vintriediket i väster. I korsningen mot Pildammsvägen möjliggör detaljplanen en kontorsbyggnad.

1. Inledning

Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att området utvecklas till ett allmänt tillgängligt rekreativt område med naturkaraktär, där befintliga natur- och kulturvärden tas tillvara och nya skapas. Syftet är också att avleda, fördröja och rena stora mängder dag- och skyfallsvatten från områden norr och öster om planområdet. I en mindre del av planområdet är syftet att en kontorsbyggnad ska kunna uppföras.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kap 6§ miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet förutsättningar och konsekvenser.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut och sköta all mark som enligt detaljplanen är allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 120 månader (10 år) från det att planen har fått laga kraft.

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen. Det innefattar stadsbyggnadsidé, beskrivning av detaljplanen och de övergripande överväganden som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen. Därutöver redovisas motiven till de enskilda regleringarna.

Stadsbyggnadsidé

Naturstråket i Vintrie ska utvecklas till ett stadsnära naturområde med höga naturvärden. Områdets läge intill kommande stadsbebyggelse gör det till ett oslagbart komplement till övriga parkytor i stadsdelen, med lättillgänglig natur mitt i ett kulturlandskap. Naturstråket innebär också att det skapas en gräns mot den täta bebyggelsen i Hyllies planerade utbyggnad.

Naturstråket kommer att innehålla diken och dammar som krävs för att på ett långsiktigt hållbart sätt ta om hand, rena och avleda dagvatten och skyfall från delar av Hyllie och Svågertorp. Med en genomtänkt utformning av dessa ytor, kan området utvecklas till en biologiskt värdefull miljö.

Naturstråket kommer också att utgöra en viktig länk i Lernackenstråket, ett stadsövergripande stråk i öst-västlig riktning som binder ihop flera grönområden, och där det blir möjligt att röra sig i grön miljö över längre sträckor.



Lernackenstråket sträcker sig mellan Lernacken vid kusten i väster och Skogsholms ängar i Fosie. Planområdet visas med röd markering.

Karaktärsskapande

Naturstråket kommer att bidra med en ny karaktär till denna del av Malmö, med stora naturpräglade ytor och spår av kulturlandskapet tydligt avläsbara. Den täta bebyggelsen i Hyllie möter naturstråket längs en tydlig gräns.

Naturkaraktären kommer tätt intill stadens karaktär - vilket gör mötet dem emellan till en kraftfull gest, och naturen lätt tillgänglig för de boende i stadsdelen.

Naturstråkets karaktär kommer att präglas av den omgestaltning av landskapet som de breddade dikena och dammarna innebär. Det innebär att landskapet blir betydligt mer kuperat än idag, genom att dikena breddas och omformas så att det bildas vistelsemiljöer i de varierade slänterna. Ny vegetation kommer att etableras så att det bildas dungar och ridåer av träd och buskar, men också stora öppna gräsmarksytor i fina och soliga lägen.

Inom planområdet finns värdefulla spår av ett äldre kulturlandskap i form av gamla grusvägar, pilevallar och trädridåer längs gamla ägogränser, och också fina vyer som binder ihop gamla Vintrie bytomt med Bunkeflo by och kyrka. Dessa kulturpräglade spår i landskapet lyfts fram när naturstråket får sin framtida form, till exempel genom att vägar

finns kvar och används som del av rörelsestråken och genom att låta de gamla ägogränserna stå fritt i landskapet så att de inte skymms.

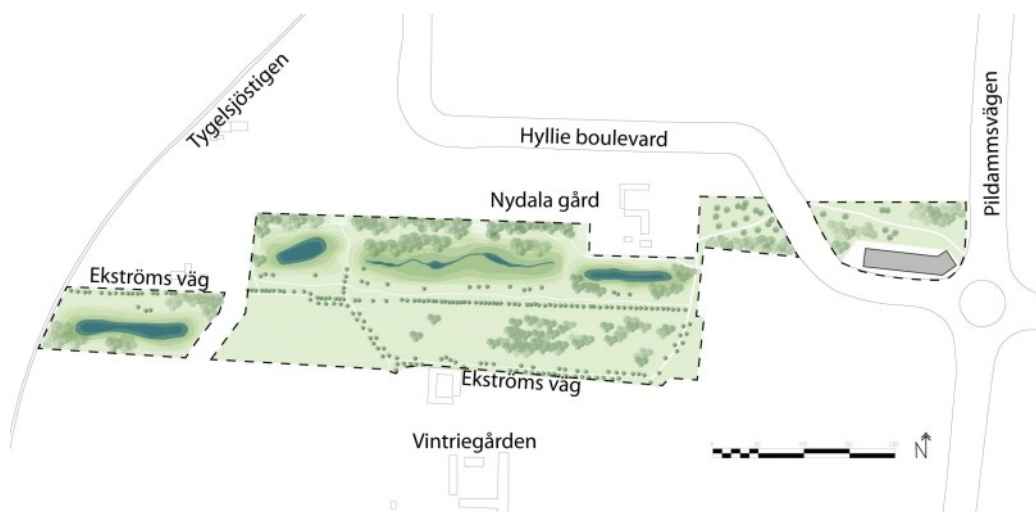


Illustration av en variant av utformning av dike och dammar inom naturstråket

Rekreation och rik natur

Naturstråket kommer att vara en del av Lernackenstråket - ett grönstråk som fullt utbyggt löper mellan Lernacken och Fosie, och passerar bland annat Sibbarp, Katrinetorp och Lindängelund. Genom att knyta ihop gröna miljöer blir det möjligt att röra sig i grön miljö över längre sträckor, vilket ger rekreativa kvaliteter som annars är svåra att åstadkomma inom stadsbebyggelse. I närområdet kommer naturstråket att vara en värdefull vardagsmiljö för boende i Hyllie och Vintrie för njutning, återhämtning, motion och naturupplevelser.

Naturstråket kommer att erbjuda många kvaliteter för besökaren: tysta läskyddade platser, men också möjlighet till fysisk aktivitet. Dikenas och dammarnas slänter kommer att formas så att det går att röra sig i olika nivåer och med olika grad av äventyrlighet. Ovanför slänterna löper stigar utan större höjdskillnader, medan stigarna längre ned i slänten varierar i höjd och är mer utmanande. De gamla grusvägarna utgör viktiga hållpunkter i landskapet.

Området utformas för att över tid kunna utveckla stor biologisk mångfald, och där de befintliga naturvärdena tas tillvara. Detta görs bland annat genom att utforma dikesbotten och slänter med flacka lutningar och ytor som kan översvämmas, men också genom en genomtänkt skötsel av området. En del i skötseln av området kan bestå i bete med tamboskap, vilket skapar fina förutsättningar för många växter och djur. Betet skapar en miljö där vegetationen hålls låg, vilket ger förutsättningar för en större variation av arter i området som helhet. Befintliga träd längs grusvägar och ägogränser är redan idag viktiga livsmiljöer, som i sin nya omgivning kan samspela med bättre förutsättningar för att höga naturvärden ska uppstå. Genom omsorgsfull och genomtänkt gestaltning kan besökaren ta del av stora naturupplevelser, utan att störa det rika biologiska livet i området.

Vatten

De funktioner för dagvatten- och skyfallshantering som planeras inom planområdet, är en förutsättning för fortsatt utbyggnad av Hyllie, men också för att förbättra kvaliteten för det vatten som når Öresund. Diket kommer att ta emot dagvatten från delar av Hyllie norr om stråket, och tar redan idag emot dagvatten från Svågertorps verksamhets- och handelsområde. För att rena vattnet kommer dammar att anläggas. Dammarna renar vattnet, framför allt genom att föroreningar faller till botten när vattnet står stilla.

Diket ska också ta emot skyfallsvatten från kommande bebyggelse. Vid stora regn, så som skyfall, fylls dagvattenledningarna snabbt och vatten blir stående på marken. Marken måste därför höjdsättas så att vatten kan rinna på markytan med lutningar mot diket inom hela avrinningsområdet.

Beskrivning av detaljplanen

Vatten

Inom naturstråket ska stora mängder dag- och skyfallsvatten hanteras. Hanteringen innebär avledning, fördröjning och rening av dagvatten och skyfallsvatten från delar av Hyllie och Svågertorp. Det nya dikes- och dammsystemet inom planområdet ansluter i väster till Vintriediket norr om Vintrie by, befintliga dagvattenledningar i öster (Svågertorp), och nya anslutningar norr om diket.

Vattenfunktionerna kommer att kräva en breddning av det befintliga diket, och anläggande av nya dammar, så att kapaciteten att fördröja ökar. Dammarnas funktion är framför allt att rena vattnet, genom att vattnet för en tid står stilla, så att föroreningar hinner falla till botten.

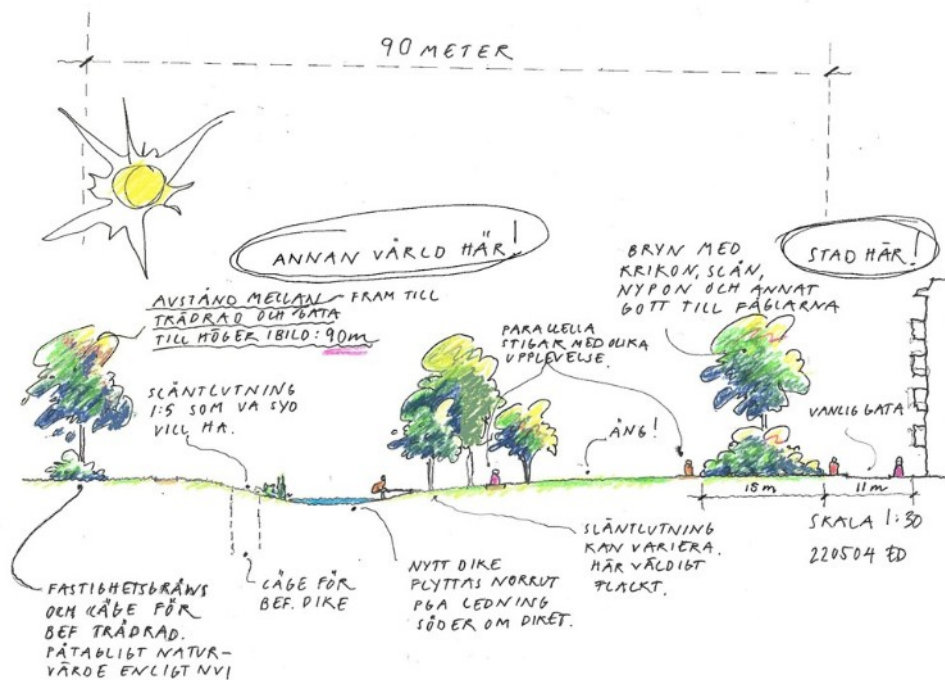


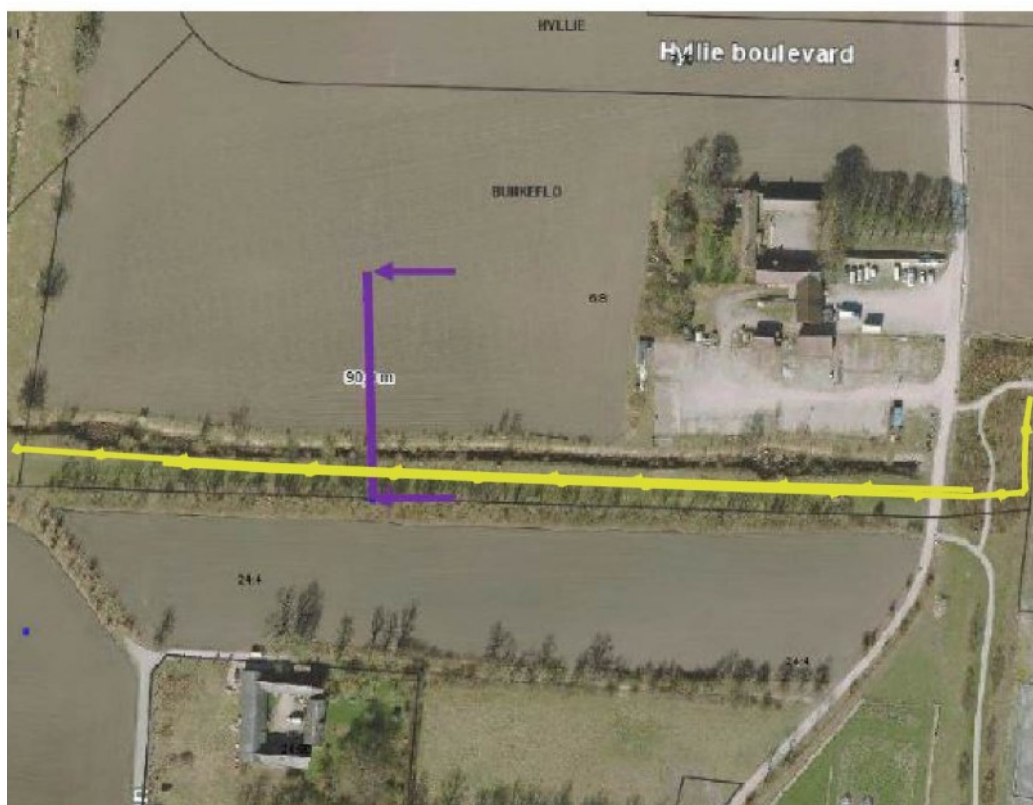
Illustration över möjlig utformning av framtida dike och dammar inom planområdet.

In- och utlopp till diket ligger relativt djupt under marknivån, och även det nya diket kommer därför med nödvändighet att bli djupt. För att det ska vara tryggt och trivsamt att vistas vid diket är det viktigt att slänterna är flacka. När slänterna flackas ut innebär det också att diket får en större kapacitet att

fördröja vatten. Varierade släntlutningar och en varierad bottenbredd ger förutsättningar för tillfälligt översvämmade ytor längs bottenfåran. Den typen av naturmiljö är gynnsam för många växter och djur.

Förändrad topografi





Övre bilden: Vision för det framtida diket - pricipsektion. Till höger syns framtida bebyggelse söder om Hyllie boulevard. Till vänster befintlig trädrådå i fastighetsgräns. Dikets bottenfåra förskjuts norrut eftersom ledningar söder om dagens dike hindrar att diket placeras längre söderut. Nedre bilden: sektionens läge (lila) och ungefärligt läge för större VA-ledningar (gult).



Illustration över västra delen av planområdet, inlagt på flygfoto.

Den västra delen av diket (söder om Ekströms väg) kommer att breddas söderut jämfört med dagens utbredning. (A) Däremot kommer den delen av diket som ligger rakt söder om Hyllie boulevard (B), istället att breddas norrut i förhållande till dagens läge. Söder om detta dike finns större ledningar, vilket gör det svårt att utvidga diket söderut. Det finns också enstaka träd längs diketets södra släntrön som kan vara möjliga att bevara om diket breddas norrut. Dikets form kommer därför att anpassas så att så många träd som möjligt kan stå kvar, varför lutningarna på diketets södra sida i delar tillåts vara brantare.

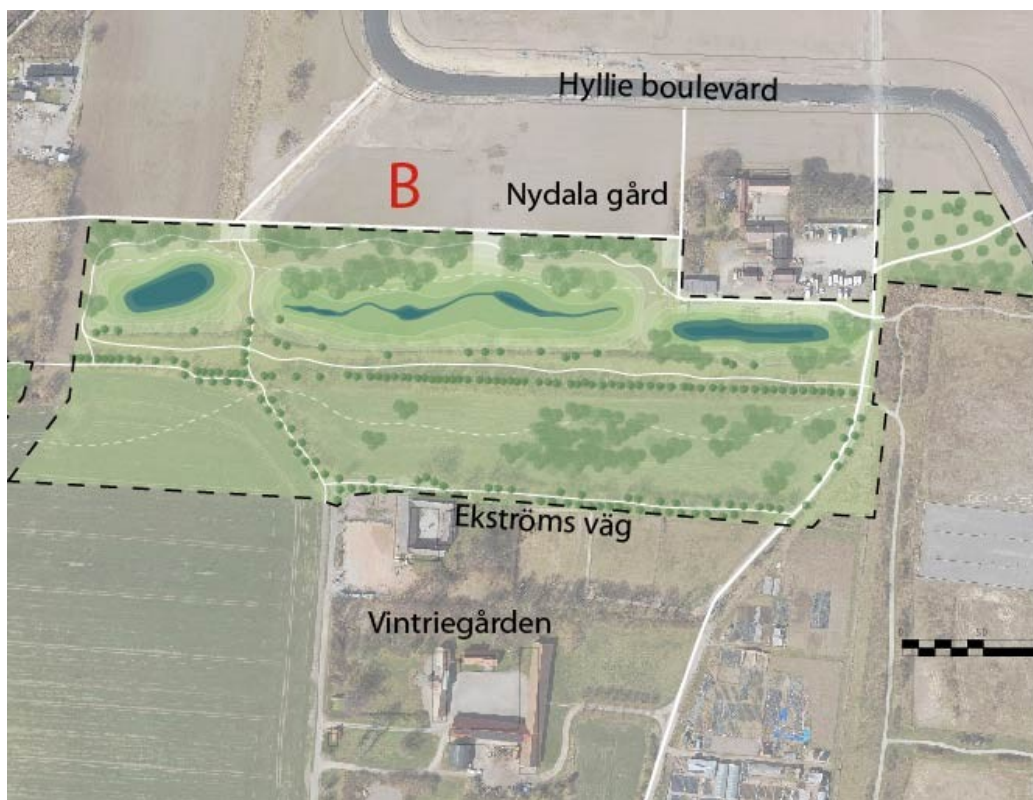


Illustration över den mellersta delen av planområdet, inlagt på flygfoto.

På dikets norra sida görs slänterna varierade, men generellt flackare. Den sydvända sluttningen blir en härlig miljö att vistas i, lite nedsänkt och skyddad från vindar, men där solens strålar tidigt värmer. Sluttningen har också förutsättningar att bli en viktig livsmiljö för många växter och djur.



Denna bild från Rinnebäcksravinen i Lund visar hur bäckfåran ligger mellan tre till fyra meter under den omgivande marken. Det är ungefär samma höjdförhållande som diket inom planområdet där höjdskillnaden är som störst (B). Dikesslänterna i Rinnebäcksravinen varierar mycket i lutning och form, och det är fina miljöer i slänten för både människor och djur.

Karaktär av kulturlandskapet

Naturstråket angränsar till de kulturhistoriskt intressanta Vintrie by och Vintrie gamla bytomt. Från naturstråket syns också närliggande Bunkeflo by och Bunkeflo kyrka. De kulturhistoriska spåren inom naturstråket kan avläsas i de gamla ägogränserna, i odlingsmarkens utbredning, i de gamla grusvägarna med trädplantering och i vyerna mot dessa.



Pilträden längs de gamla grusvägarna utgör ett karaktäristiskt inslag i området.

Inom naturstråket kommer stora delar som idag är odlingsmark att omvandlas till grönytor, med i delar varierade markhöjder, men också mer trädplanteringar. Vyerna som idag binder ihop området kulturhistoriskt kan finnas kvar genom medveten gestaltning och skötsel. Områdets skötsel kan i delar ske med hjälp av betesdjur, vilket gynnar många djur och växter. De gamla träden inom området ger mycket karaktär och tecknar områdets historia, men är också värdefulla boplatser för många djur.

Östra delen av naturstråket

De östra delarna av naturstråket (C - på ömse sidor om Hyllie boulevard - kommer ofrånkomligen att vara präglade av trafik på intilliggande gator och kommande busshållplats. Dessa miljöer blir mer exponerade för buller, men kommer också att ses och passeras av många människor. De boende i den framtida bebyggelsen kommer att ha nära till dessa gröna ytor, varför praktiska och vardagsnära inslag som hundrastplats och utegym kan vara aktuellt.

Som en markering av en av Hyllies entréer föreslås en solitär byggnad för kontor i korsningen av Hyllie boulevard och Pildammsvägen. Byggnaden kan skydda naturstråket mot en del av trafikens buller, och kan också fungera som en visuell skärm mot Svågertorp. Kontorsbyggnaden blir mycket synlig i de öppna omgivningarna och behöver gestaltas utan baksidor. Kontorsbyggnadens höjd, utbredning och gestaltning kommer att studeras vidare i planarbetet.



Illustration över östra delen av planområdet, inlagt på flygfoto.

Trafik

Planförslaget innebär att stora ytor avsätts till mark som inte kommer att trafikeras av allmän fordonstrafik. I naturområdet kommer det enbart att vara möjligt att färdas till fots och per cykel, med undantag för infart till enstaka privata fastigheter samt drift- och underhållsfordon.

När naturstråket och omkringliggande bebyggelse och gator är färdigställda, innebär det att gång- och cykelvägar kopplas samman till ett mer välutvecklat nät. Naturstråket är i sig en del av det gröna Lernackenstråket, där cykel och gång framför

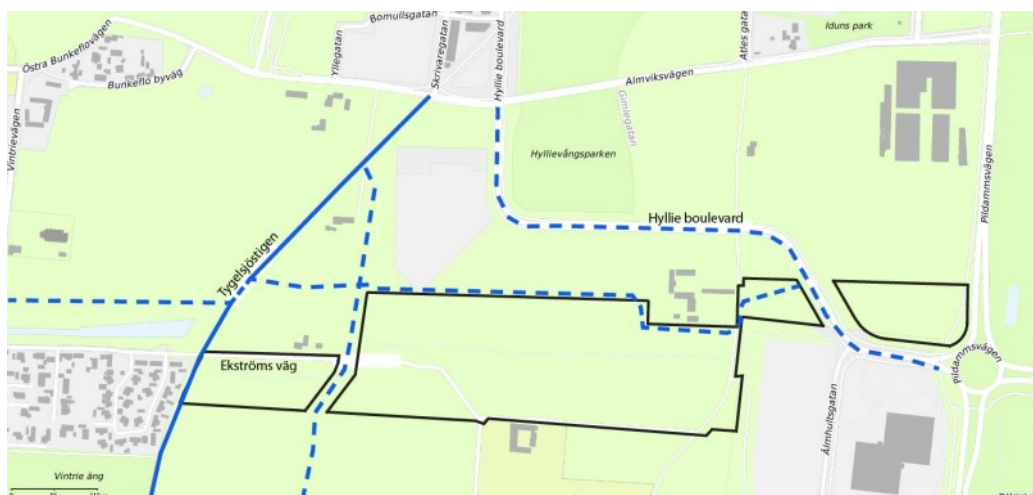
allt är av rekreativ karaktär. Befintliga cykelstråk och nya cykelvägar i kommande gator, gör det enkelt att förflytta sig i olika riktningar.

Naturområdet kommer att kunna nås på flera olika sätt, med några särskilt utmärkta entrépunkter:

- Tygelsjöstigen/Ekströms väg
- Strax söder om kommande högstadieskola
- Lokalgata i förlängningen av Hyllievångsparken
- Hyllie boulevards diagonala del i öster
- Vid korsningen mot Pildammsvägen



Några punkter längs stråket utgör särskilt markerade entréer till naturstråket - röda markeringar. Vid dessa entréer kan det vara lämpligt med till exempel cykelställ, karta och viss möblering.



Ett nytt cykelstråk planeras längs naturstråkets norra gräns, och delvis inom naturstråket. Det kommer också att fortsatt gå fint att cykla på de gamla grusvägarna.

I direkt anslutning till planområdet finns hållplatser för stadsbuss, vilket kommer att göra planområdet lätt att nå för den som reser med buss.

En mindre del av de som besöker naturstråket kommer att resa med bil. Det kommer att gå att parkera sin bil i något av de parkeringshus som planeras i kvarteren norr om naturstråket (upp till 300 meter från naturstråket). Parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon kommer att kunna ordnas vid entrépunkterna.

Befintlig bostad norr om Ekströms väg (fastighet Bunkeflo 7:11) med infart via Vintrie by, kommer även fortsättningsvis att kunna nå fastigheten från Ekströms väg. Detsamma gäller fastighet söder om Ekströms väg (fastighet Vintrie 24:86). Däremot kommer det inte att med motorfordon gå att passera igenom naturstråket norrifrån via grusväg mellan Kroks mölla och Vintrievägen. Det innebär att boende söder om Nydala gård längs denna väg måste köra via Vintrievägen för att nå sina fastigheter. Syftet är att naturstråket ska vara bilfritt i så stor utsträckning som möjligt.

Att röra sig genom naturstråket kommer att gå att göra på flera sätt. De gamla grusvägarna och nya gångvägar erbjuder lättgångna stråk med små höjdskillnader och tillgängligt markmaterial. Det går också att röra sig på små stigar som löper genom dungar och med varierade markhöjder, på egna stigar, eller följa någon annans upptrampade stig.

Naturstråket kommer att vara sparsamt belyst, av hänsyn till de ljuskänsliga djur som kan tänkas etablera sig i området.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

I planarbetet har dessa funktioner varit prioriterade och avvägningar har gjorts för att säkerställa dess genomföranden:

Långsiktig och hållbar hantering av dagvatten och skyfallsvatten i denna delen av Malmö. Det kräver att diken och dammar ges tillräckligt omfattande ytor och med rätt placering.

Naturvärde - befintliga miljöer och potential för nya. Befintliga träd bevaras i stor utsträckning. De nya miljöerna utformas med en stor variation, men med gott om solbelysta slänter och ytor som svämmas över tillfälligt.

Kulturmiljövärden. De gamla grusvägarna med träd, ägogränser med trädridåer och vyer mellan de gamla byarna Vintrie och Bunkeflo bevaras i stor utsträckning.

Tydlig stadsbyggnadsidé - områdets avgränsning mot framtida bebyggelse och gator. Naturstråkets gräns mot kommande och befintlig bebyggelse görs tydlig och enkel. Det gör att naturkaraktären kan upplevas alldeles inpå bebyggelsen, och gör också att framtida trädvolymmer inom naturstråket får en kraftfull yttre form.

Rekreativt värde för befintliga och framtida boende i Hyllie och Vintrie. Områdets ska ges stora vistelsevärden och erbjuda kvaliteter som inte finns i övriga allmänna grönytor i närområdet.

Området som del av Lernackenstråket, och hur intilliggande rekreativa gröna ytor knyter an till området. I väster knyter naturstråket an till det gröna stråket längs Vintriediket och Tygelsjöstigen, vilket har potential att vara en del av en fin promenadrunda genom naturstråket. Öster om Pildammsvägen finns den befintliga Stolpalösaparken. Pildammsvägen kommer att byggas om, med övergångsställen invid cirkulationsplatser så att det bättre går att röra sig mellan grönområdena. Det har tidigare skede

utretts om det är möjligt att korsa Pildammsvägen via en gångtunnel i grönstråkens förlängning, men det har visat sig olämpligt på grund av stora ledningar längs Pildammsvägen.

Ny gata i anslutning till planområdet. Utvecklingen av denna del av Hyllie och Vintrie innebär att ett stort antal bostäder på sikt kommer att uppföras både norr och söder om planområdet. Nya gator kommer att behöva byggas för att nå bostäderna. En av gatorna kommer att korsa naturstråket i nord-sydlig riktning. Det pågår en utredning om gatans sträckning. Detaljplanen inkluderar inte den framtida gatan, men är uppdelad i separata planområden, med plats för den framtida gatan emellan. Gatan kommer att vara viktig som buss- och cykelstråk, men också för att avlasta biltrafik från Vintrie by och Bunkeflo by.



Utdrag ur gällande översiktsplan. Brun markering visar områden där ny blandad stadsbebyggelse planeras. Ljust röd markering visar områden med befintlig blandad stadsbebyggelse. Planområdet inom svart markering



Brun streckad linje visar ungefärlig sträckning av ny gata mellan Sivåkersvägen och Vintrievägen. Planområdet inom svart markering.

Motiv till detaljplanens bestämmelser/Detaljplanens bestämmelser

Användningsbestämmelser

Natur (NATUR)

Syftet är att området ska utvecklas till ett allmänt tillgängligt rekreativt område med naturkaraktär och med höga naturvärden.

Kontor (K)

Syftet är att möjliggöra att en kontorsbyggnad kan uppföras.

Egenskapsbestämmelser

Betesmark får finnas (betesmark)

Syftet är att möjliggöra att lämpliga delar av naturområdet kan betas med tamboskap som en del i skötseln av området.

In- och utfart till fastigheter (gata₁)

Syftet är att det ska vara möjligt att nå befintliga fastigheter längs Henrik Ekströms väg. Syftet är också att Henrik Ekströms väg ska vara allmänt tillgänglig på samma sätt som det övriga naturområdet.

Damm (damm₁)

Syftet är att det ska vara möjligt att anlägga damm för fördröjning och rening av dagvatten. Syftet är också att fördröja skyfallsvatten för att förhindra översvämningar i närliggande områden.

Dagvattendike (dike₁)

Syftet är att det ska vara möjligt att anlägga dike för fördröjning och avledning av dag- och skyfallsvatten, för att avleda vatten på ett kontrollerat sätt så att översvämningar i närliggande område undviks.

Marken får inte förses med byggnad (ö₁)

Syftet är att det ska finnas obebyggd yta mellan allmän plats och bebyggelsen på kvartersmark så att det går att ordna entréer, uppföra och sköta byggnaden inom kvartersmarken.

Högsta nockhöjd är 26 meter (h₁)

Syftet är att det ska vara möjligt att uppföra en kontorsbyggnad till som mest 26 meters nockhöjd, vilket kan antas motsvara ungefär sex våningar. Höjdens begränsning motiveras av att de kringliggande fastigheterna som omgärdar cirkulationsplatsen har en motsvarande höjdsättning. Begränsningen motiveras också av att naturmarken norr om byggnaden inte ska skuggas i alltför stor utsträckning.

Största byggnadsarea är 2 000 kvadratmeter (e₁)

Syftet med begränsningen av byggnadsarean är att inom användningsområdet även göra plats för entréytor och nödvändiga parkerings- och angöringsytor.

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning. Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Tematisk indelning / Allmänna intressen

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

Planområdet består idag av öppen odlingsmark med vegetation längs fastighetsgränser och småvägar. De öppna vyerna når längre än planområdet mot söder. Mot norr, och öster syns nyare bebyggelse, och i sydväst syns småhusbebyggelsen i Vintrie by. I den västligaste delen syns en öppen vy mot Bunkeflo kyrka och söder om planområdet syns de lummiga omgivningarna runt Vintriegården. Nydala gård ligger relativt exponerat mitt i planområdet med gårdsbebyggelse och allé längs uppfartsvägen mot en grusväg i öster. De smala grusvägarna och särskilt de hamlade pilarna ger ett lantligt och ålderdomligt intryck.



Bunkeflo kyrka är en fin vy, där naturstråket möter Tygelsjöstigen vid Ekströms väg. Vintriediket syns norr om Ekströms väg.

Konsekvenser

Landskapsbilden i och kring planområdet kommer att förändras i grunden när det öppna odlingslandskapet exploateras med tät stadsbebyggelse. Eftersom planeringen av kommande bebyggelse både norr och söder om planområdet fortfarande är i tidigt stadiet, kan man endast anta några grova principer: blandad bostadsbebyggelse med flerbostadshus och radhus. Därutöver skolor och förskolor och viss inblandning av andra verksamheter. Byggnadshöjderna kan antas variera mellan två till sex våningar.

Planförslaget kommer att påverka landskapsbilden genom delar av att de öppna ytorna kommer att vara bevuxna av träd och buskar. Det nya och breddade diket kommer också att innebära att det går att röra sig på en annan nivå i landskapet – en bit ner i diket med diket slänter som en kuperad omgivning.

Planområdet innehåller en byggrätt för kontor norr om Hyllie Boulevard och strax väster om Pildammsvägen. Kontorsbyggnaden kommer att vara väl synlig från Hyllie Boulevard och Pildammsvägen och utgör en visuell grindstolpe vid cirkulationsplatsen och början av Hyllie Boulevard. Byggnaden kommer också att vara en rumslig avgränsning mot söder för den som rör sig i naturstråkets östra del.

Grönytor

Nuläge

Området är idag tillgängligt för allmänheten endast i begränsad utsträckning, eftersom det till övervägande del består av brukad jordbruksmark. Men det går att röra sig längs grusvägarna (Ekströms väg och grusväg mellan Vintriegården och Kroks mölla) och invid diken nuvarande sträckning.



Vy mot Hyllie stadsbebyggelse i norr. Marken i planområdet består till stor del av jordbruksmark.

Konsekvenser

Det nya naturstråket kommer att innebära att det går att röra sig över generösa allmänt tillgängliga grönytor, som ansluter till befintliga grönytor på flera ställen. På ett övergripande plan kommer naturstråket att utgöra en viktig del av Lernackenstråket, där det blir möjligt att röra sig i grön och allmänt tillgänglig miljö från Lernacken till Fosie.

Trafik och parkering

Nuläge

Planområdet nås idag i väster till fots och med cykel från Tygelsjöstigen och Ekströms väg. Det går också att komma österifrån via den gamla grusvägen norr om Vintriegården och fortsättningen av Ekströms väg. En befintlig bostad har idag sin infart för bil från Ekströms väg, via Vintrie by.

Närmsta busshållplats är idag Älmhultsgatan, belägen vid Hyllie boulevard mellan planområdets två östra delar.

Planområdet är uppdelat i tre delar, där den mittersta och den östra delen delas av Hyllie boulevard. I väntan på slutligt färdigställande av Hyllie boulevard är den i nuläget en enklare utförd gata, som trafikeras av stadsbuss och övriga transportslag.

Konsekvenser

Ny gata i anslutning till planområdet

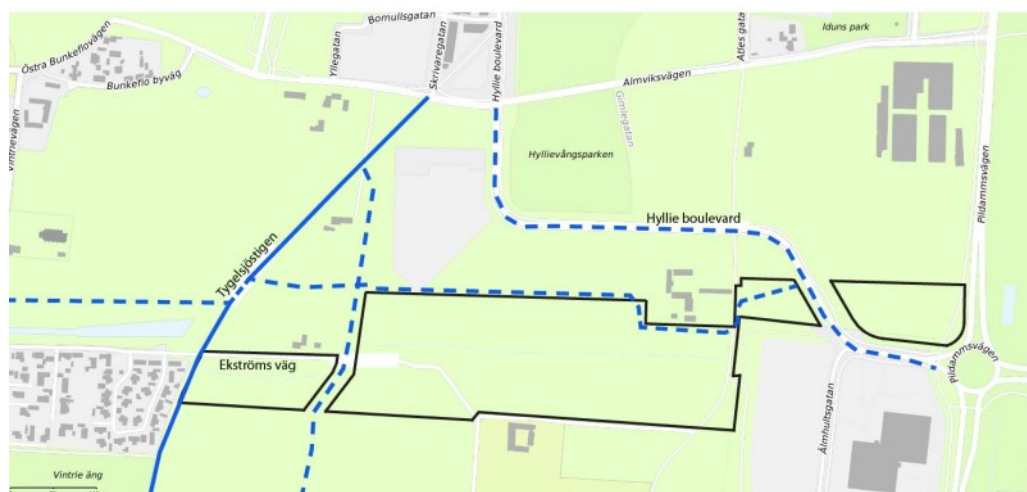
Utvecklingen av denna del av Hyllie och Vintrie innebär att ett stort antal bostäder på sikt kommer att uppföras både norr och söder om planområdet. Nya gator kommer att behöva byggas för att nå bostäderna. En av gatorna kommer att korsa naturstråket i nord-sydlig riktning. Det pågår en utredning om gatans sträckning. Detaljplanen inkluderar inte den framtida gatan, men är uppdelad i separata planområden, med plats för den framtida gatan emellan. Gatan kommer att vara viktig som buss- och cykelstråk, men också för att avlasta biltrafik från Vintrie by och Bunkeflo by.





Några punkter längs stråket utgör särskilt markerade entréer till naturstråket - röda markeringar. Vid dessa entréer kan det vara lämpligt med till exempel cykelställ, karta och viss möblering.

När naturstråket och omkringliggande bebyggelse och gator är färdigställda, innebär det att gång- och cykelvägar kopplas samman till ett mer välutvecklat nät. Naturstråket är i sig en del av det gröna Lernackenstråket, där cykel och gång framför allt är av rekreativ karaktär. Befintliga cykelstråk och nya cykelvägar i kommande gator, gör det enkelt att förflytta sig i olika riktningar.



Ett nytt cykelstråk planeras längs naturstråkets norra gräns, och delvis inom naturstråket. Längs kommande nord-sydlig gata planeras för en separat cykelbana, liksom Hyllie boulevard's dubbelsidiga cykelbanor.

I direkt anslutning till planområdet finns hållplatser för stadsbuss, vilket kommer att göra planområdet lätt att nå för den som reser med buss.

En mindre del av de som besöker naturstråket kommer att resa med bil. Det kommer att gå att parkera sin bil i något av de parkeringshus som planeras i kvarteren norr om naturstråket (upp till 300 meter från naturstråket).

Befintlig bostad norr om Ekströms väg (fastighet Bunkeflo 7:11) med infart via Vintrie by, kommer även fortsättningsvis att kunna nå fastigheten från Ekströms väg. Detsamma gäller fastighet söder om Ekströms väg (fastighet Vintrie 24:86).

Naturvärden

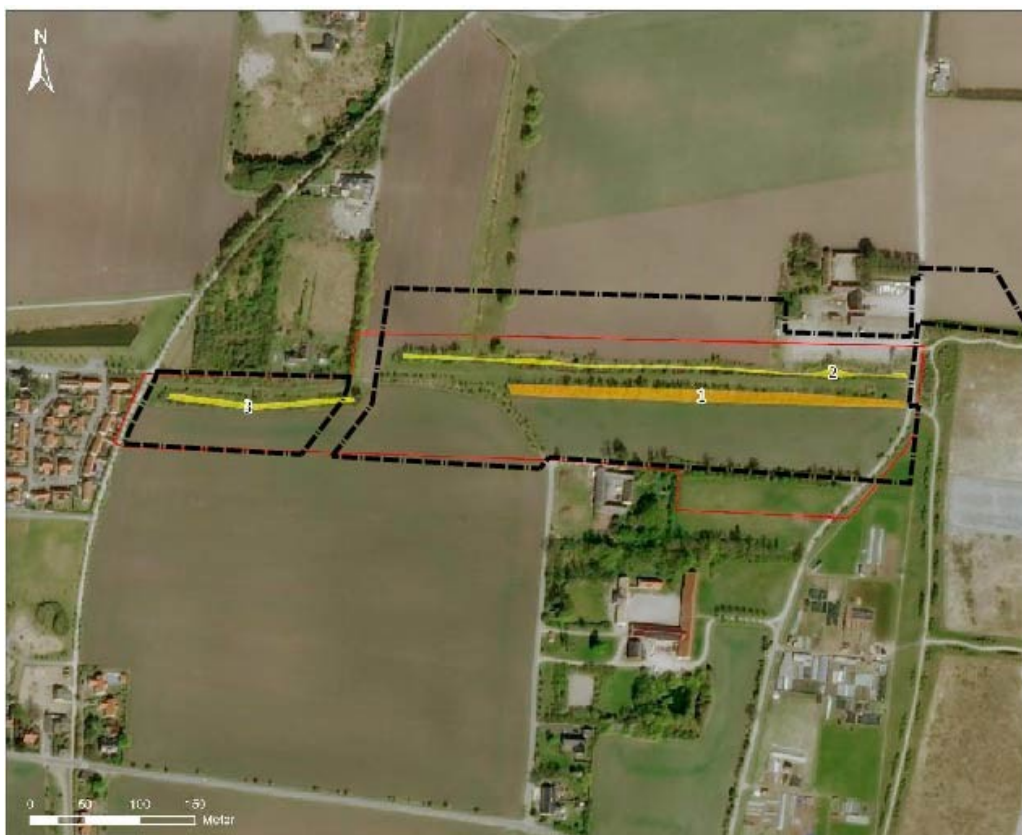
Nuläge

De naturvärden som finns inom planområdet idag är framför allt knutna till träd längs Ekströms väg, och trädridå i äldre fastighetsgräns norr om Vintriegården. Enstaka uppvuxna träd finns också invid diket. Det befintliga diket är djupt, brant och med skuggiga slänter, vilket gör det till en mindre attraktiv miljö för många djur och växter.

Stora delar av planområdet består av brukad odlingsmark, och har låga naturvärden.

En naturvärdesinventering har utförts för stora delar av planområdet (Calluna 2021-08-23). Naturvärdesinventering visar att det finns tre områden med naturvärden enligt standardiserad klassificering, där det mest värdefulla området är trädridån norr om Vintriegården, vilket tillhör klass tre – påtagligt naturvärde. Trädridån består av trädslagen ask och pil, med buskskikt av hagtorn, ros, alm och blåhallon.

Nuvarande dike klassificerades som klass fyra – visst naturvärde. Inget område klassificerades som klass ett eller två – högsta respektive högt naturvärde.



Karta med identifierade naturvärdesobjekt. Gul markering visar objekt med "visst naturvärde", orange markering visar objekt med "påtagligt naturvärde" (Calluna, 2021) Planområdet inom svart markering.

De skyddade arter (Artskyddsförordningen 2007:845) som noterats i samband med naturvärdesinventeringen, samt arter som registrerats på artportalen, är samtliga fåglar. Naturvärdesinventeringen noterade flera (tre inventerade, 41 på Artportalen) naturvårdsarter, det vill säga arter som indikerar att området har naturvärde, att området har förutsättningar att vara artrikt eller att själva området har särskild betydelse för biologisk mångfald. Bland de påträffade naturvårdsarterna lyfter utredningen särskilt fram arter som lever av död ved, och som troligtvis kan knytas till de grova och håliga träd som finns inom området.

Naturvärdesinventeringen har inte undersökt förekomsten av fladdermöss inom området. En inventering av fladdermöss kommer därför att utföras inför granskning av detaljplanen.

Naturvärdesinventeringen har också identifierat objekt som omfattas av generellt biotopskydd (7 kapitlet 11 § MB): allé och småvatten. Alléerna består framför allt av äldre hamlade pilar (Ekströms väg) och av ask. De befintliga diken bedöms klassificeras som småvatten och våtmark i jordbrukslandskap (<1 ha) och är därmed sannolikt biotopskyddade. Dikenas funktion är dock inte knutet till jordbrukslandskapet – de avleder dagvatten från framför allt Svågertorp – ett handelsområde öster om planområdet. Diket är heller inte kopplat till dränering av jordbruksmarken och är inte ett utdikat ursprungligt vattendrag. Diket grävdes cirka år 2000 för att ta hand om dagvatten och vägdagvatten och mynnar i ett dagvattendike norr om Vintrie by (Vintriediket), och vidare i ledning genom Bunkeflostrand mot Öresund.

Naturvårdsplan

Delar av planområdet finns med i Naturvårdsplan för Malmö (2012), där området är angivet som ruderatmark. Sedan Naturvårdsplanen togs fram har ytan söder om trädridån/ ägogränsen övergått till odling och har inte längre de värden som naturvårdsplanen anger. Ytan mellan trädridån/ ägogränsen och diket ingår också i naturvårdsplanens utmärkta yta, men karaktären är idag snarare en gräsmark. Naturvårdsplanen föreslår som åtgärd för området att de gamla pilarna bevaras.

Konsekvenser

Planförslaget kommer i stort att innebära att förutsättningarna för en naturmiljö med höga naturvärden förbättras. Dikenas omformning kommer att innebära att det tillkommer ytor med stående vatten, men också ytor som ömsom översvämmas och ömsom torrläggs under året. Flackare slänter betyder att

fler djur kan komma till vattnet, och att slänterna i sig kan utgöra livsmiljöer för fler arter än i dagens djupa och branta dike.

De befintliga alléerna berörs inte av planförslaget, utan alléer och gamla träd kan finnas kvar. Det finns enstaka träd vid dikenas slänter (uppvuxna efter dikets tillkomst – som mest 20 år) som kommer att bevaras där så är möjligt utifrån de nya dammarnas och dikenas utbredning.

Områdets förändrade omgivning kommer ofrånkomligen att påverka vissa naturvärden negativt. Fler människor än idag kommer att röra sig i området och använda området för rekreativa syften, vilket kan påverka skygga arter - till exempel vissa fåglar. Den kommande bebyggelsen utanför planområdet kommer att innebära att ljus från belysning kommer närmare än idag, vilket kan ha en påverkan på särskilt insekter, fåglar och fladdermöss. För att begränsa denna påverkan planeras belysningen inom naturområdet vara mycket begränsad, liksom längs framtida gator och bebyggelse som vänder sig mot naturområdet.

Områdets skötsel som naturmark är viktig för framtida naturvärden. En möjlighet för att sköta och främja naturvärden är att tamboskap används för bete, men det kan också vara aktuellt med slåtter och röjning. Målet är i stort en hagmarkskaraktär med större och mindre dungar av högre vegetation. Mindre ytor kan i stället skötas för att utveckla en mer skoglig karaktär.

Bedömningen är att särskilt de äldre träden, hagmarkskaraktär, slänter och tidvis övervämmade ytor ger goda förutsättningar för höga naturvärden i framtiden.

Topografi

Nuläge

Planområdet upplevs relativt flackt, men höjden över havet faller från drygt 23 meter över havet i öster till knappt 17 meter över havet i väster - över en sträcka av en kilometer. Inom planområdets mellersta och västra delar finns två diken, förbundna med underjordisk ledning. Det östra diket har en bottenhöjd på 17 till 17,5 meter över havet - vilket innebär nästan tre meter höga slänter upp till omgivande markhöjd på cirka 20 meter över havet. Det västra diket har en bottenhöjd på som lägst knappt 16 meter över havet och markhöjder mellan drygt 17 och 18 meter över havet, vilket innebär att slänterna är mellan 1,5 - 2 meter höga.



I öster mynnar kulvert som leder vatten från Svågertorp. Dikets utformning är brant och inloppet ligger djupt.

Planområdet gränsar i öster mot Pildammsvägen som ligger relativt högt - cirka 24 meter över havet - i förhållande till marken inom den östra delen av planområdet som ligger mellan 21 till 23 meter över havet.

Konsekvenser

När diket breddas och omformas med flacka och varierade släntlutningar, kommer topografin i dessa delar att ändras mycket. Inför detaljplanens granskning kommer en utredning kring diket kapacitet att göras, vilken även inkluderar höjdsättning av framtida mark och massbalansering. Så mycket som möjligt av de massor som behöver tas bort för att utöka diket och dammar kommer att användas i närområdet - så att det skapas förutsättningar för lämpliga marklutningar och terrassering för framtida bebyggelse och gator.

Den del av naturområdet som är beläget rakt norr om Vintriegården utgör idag en del av en lågpunkt för skyfallsvatten med inflöde från öster. Markhöjderna kommer inte att ändras i detta området.

Teknisk infrastruktur

Nuläge

En del av planområdet berörs av diktningföretagen *Bunkeflodiket* och nummer 1, 5, 12 och 14 samt nr 2 och 10 *Naffentorp*, *Skumparp* samt en del å *Västra Klagstorp* (akter 12-SK-2323 och 12-BUN-60).



Diktningföretag och ledningsrätter visas som streckade blå ytor. Planområdet markerat med rött.

Planområdet ingår inte i VA-Syds verksamhetsområde.

Norr om Vintriegården och strax söder om befintligt dike löper en större dricksvattenledning och en större spillvattenledning.

Längs Pildammsvägens västra sida, inom planområdet, löper två större dricksvattenledningar.

Inom planområdet finns infiltrationsbrunnar för Citytunneln.

De två diken inom planområdet avleder dagvatten från framför allt Svågertorp. Dagvattnet kommer till diket via en ledning som mynnar i diket strax söder om Nydala gård. De två diken är sammankopplade med kulvert, och mynnar i kulvert under Tygelsjöstigen och vidare i Vintriediket.



Rakt söder om Hyllievångsparken mynnar stor dagvattenledning i diket inom planområdet.

Det finns elledningar och teleledningar genom planområdet.

Konsekvenser

Dikningsföretagen som till viss del ingår i planområdet kommer inte att beröras av föreslagna förändringar av dike och dammar för dagvatten och skyfall. Dikningsföretagen är

belägna söder om den gamla ägogränsen norr om Vintrie gård och söder om befintligt dike. Ägogränsen utgör en mindre höjdrygg vilket gör att dagvatten och skyfall norr om denna inte når dikningsföretagen i söder. Det planeras heller inte för ändringar av markens höjder i delen närmast dikningsföretagen.

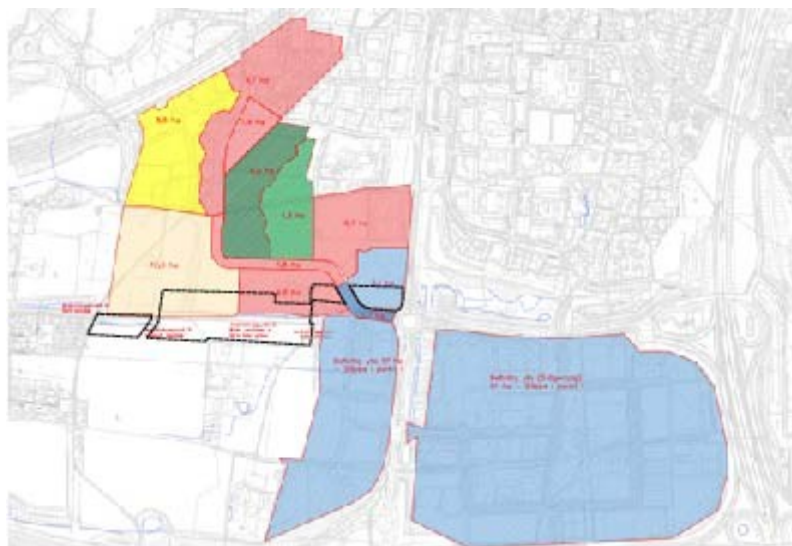
Planområdet kommer i framtiden och enligt översiktsplanen att ligga mellan bebyggelseområden och inom blandad stadsbebyggelse. VA Syds verksamhetsområde kommer därför att utökas till att även omfatta planområdet.

De stora vattenledningarna längs Pildammsvägen kommer att ligga kvar i befintligt läge. Inför granskning behöver lämpligt avstånd mellan ledningar och kommande kontorsbebyggelse utredas.

Vatten- och spillvattenledningarna i öst-västlig riktning genom planområdets västra och mellersta delar kommer att ligga kvar.

Brunnar och ledningar som tillhör Citytunneln kommer att ligga kvar i befintligt läge.

Dagvattendike och de kulvertar och ledningar som ingår kommer att omarbetas och kapaciteten i dagvattensystemet ökas väsentligt. Det nya systemet ska kunna ta emot dagvatten från delar av Hyllies framtida bebyggelse norr och öster om diket, men även fortsättningsvis ta emot dagvatten från Svågertorp. För att uppnå en bättre rening av dagvattnet än idag, planeras dammar där föroreningar kan sedimentera.



Kartan visar avrinningsområde för dagvatten när områden norr om planområdet bebyggts. Blå, rosa, gröna och ljus gula områden avvattnas mot diket inom planområdet. Klargult område avvattnas till Vintriediket väster om planområdet. Planområdet inom svart markering. (VA Syd)

Kulturmiljö och arkeologi

Arkeologi

Nuläge

Planområdet berörs enligt Riksantikvarieämbetes "Fornsök" av följande fornlämningar:

- Boplats L1988:1562 (där det branta diket finns idag).

Fyndigheten är helt undersökt.

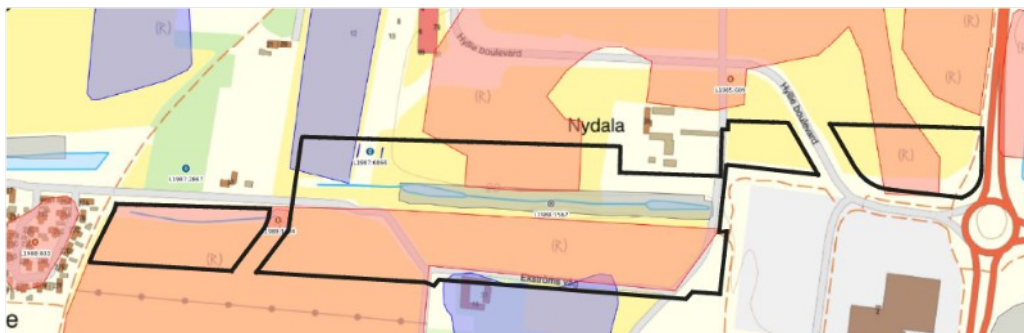
- Boplats L1985:609 (norr om nuvarande branta dike).

Fornlämningen har genomgått arkeologisk förundersökning.

Förundersökningen visar att området ligger inom Vintrie och Bunkeflo bytomter. Fynd från platsen är slagen flinta, men också keramik och kritpipor från 1600-1700-tal.

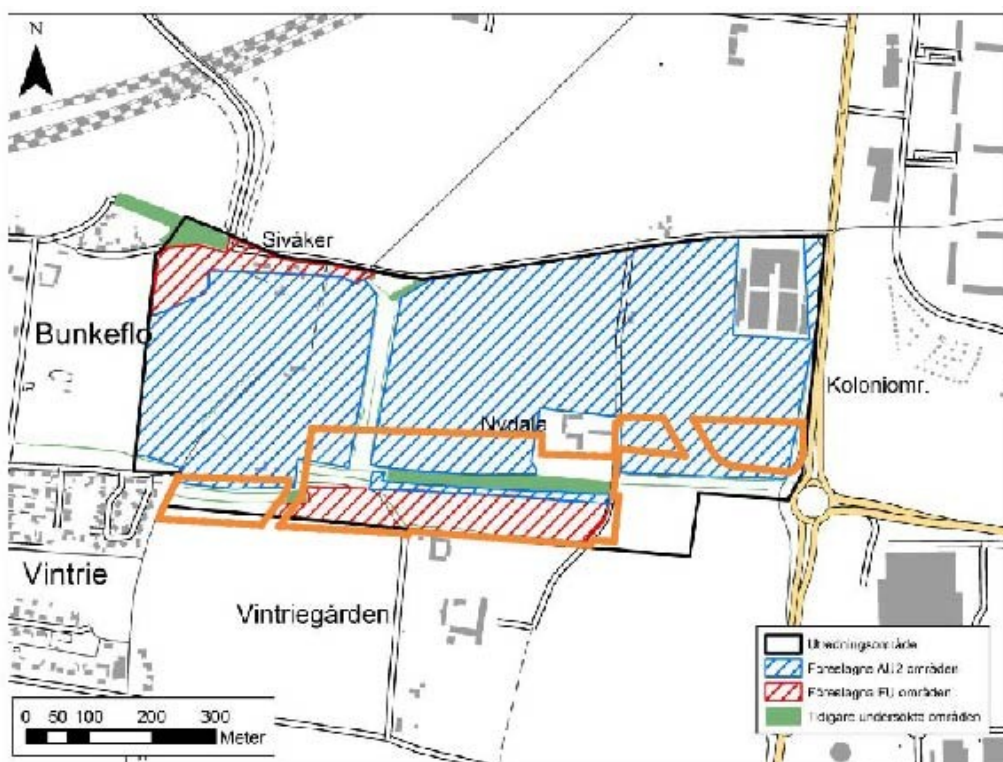
- Boplats 1987:6861 (söder om Ekströms väg). Fornlämningen är inte undersökt, men det har påträffats stolphål, gropar och forntida teg- och vägmarkeringar.

- Boplats L1988:1484 (mindre område invid dike i västra delen). Fornlämningen är delvis slutundersökt.

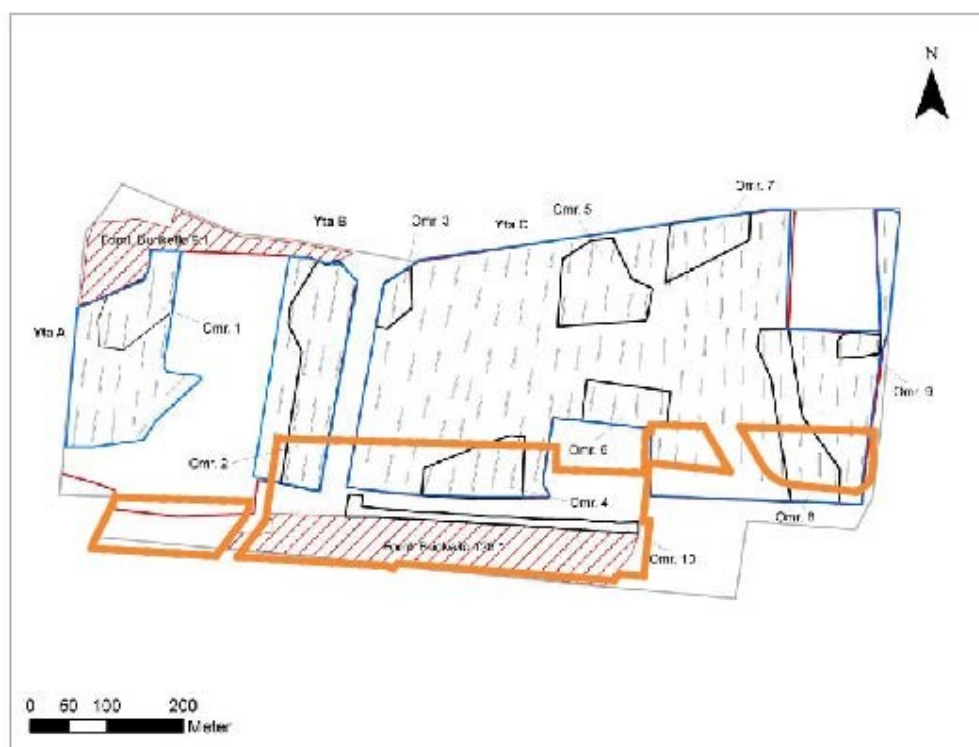


Blå och röd markering visar fornlämningar och möjliga fornlämningar. Grå markering (nuvarande dike) visar helt undersökt yta. Planområdet inom svart markering. (Riksantikvarieämbetet "Fornsök")

En stor del av planområdet ingår i det område som genomgått arkeologisk utredning steg 2 (Sydsvensk arkeologi, 2019). Utredningen har i de delar som ingår i planområdet funnit stolphål, gropar, kulturlager och diken från medeltid/nyare tid. Det har också påträffats stolphål, gropar och härd från trolig bronsålder/medeltid. Utredningen föreslår att några områden genomgår arkeologisk förundersökning, samt att yta inom fastigheten 24:4, fornlämning Bunkeflo 128:1, genomgår förundersökning steg 1.



Karta över områden där arkeologisk utredning steg 2 har gjorts (blåskrafferade respektive grön-markerade). Rödskrafferade områden föreslås i utredningen för kommande utredning. Planområde med orange markering. (Sydsvensk arkeologi, 2019).



Karta över föreslagna områden för arkeologisk förundersökning – svart och röd markering. Rödskrafferat område (södra) berörs sannolikt inte av

schaktarbeten för dike och dammar, varför det inte är nödvändigt att undersöka detta område. (Området 2, 4, 6, 8, 10) Planområde inom orange marering. (Sydsvensk arkeologi, 2019).

Konsekvenser

Stora delar av planområdet kommer att genomgå omfattande gräv och schaktarbeten, där förekommande fornlämningar måste tas bort. Utredning om dikets kapacitet och vidare förprojektering av hela planområdet kommer att visa vilka ytor som berörs av schakt och grävarbeten, och följaktligen visa vilka fornlämningar som behöver tas bort och vilka fornlämningar som kan finnas kvar. Det kan finnas ett värde i att de lämningar som inte berörs av kommande markarbeten, lämnas orörda för framtida generationer.

De fornlämningar som måste tas bort kommer att behöva utredas, genomgå förundersökning och eventuellt undersökas. Bedömning av lämpliga steg görs i samråd med länsstyrelsen.

Kulturmiljö

Nuläge

Riksintresse

Planområdet berörs delvis av riksintresse för kustzonen.

Riksintresset kan sammanfattas:

- Natursköna och kulturellt intressanta område med stort värde för rekreation och turism
- Kustpräglad natur/biotoper/arter. Kustnära rekreation/friluftsliv
- Byar med kulturellt kustnära prägel. Visuellt kontakt med kusten

Riksintressets värden kan hotas av:

- Större industriella anläggningar såsom täktverksamhet
- Exploatering som utestänger allmänheten från att utnyttja områden för till exempel strövande
- Hinder – även visuella – som bryter kontakten mellan kusten

och kustzonens byar

Planområdet angränsar till byar med kulturellt kustnära prägel (Vintrie och Bunkeflo) och är kulturellt intressant. De gamla öst-västliga ägogränserna som fortfarande i viss mån är synliga inom planområdet i form av trädridåer och alléer, går att knyta till motivet med byarnas orientering av marker i riktning mot havet. Den visuella kopplingen till kusten är bruten med bebyggelse och infrastruktur.

Översiktsplanens ställningstagande

Planområdet gränsar mot Bunkeflo by och kyrka, mot Vintrie by och mot Vintriegården – områden som alla är angivna i översiktsplanen som "kulturhistorisk särskilt värdefulla miljöer", och med en tydlig karaktär som byar och större gårdar.

Översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för södra Hyllie anger att dessa värden (omgivningarna till byar och gårdar) ska beaktas bland annat genom att:

- Vintrie bytomt med gårdar, vägar, och odlingsmark har mycket lång kontinuitet.
- Vintrie bytomt med tillhörande tofter finns till stor del bevarad i form av bebyggelsens struktur och omgivande odlingsmark.
- Bytomt, gårdar, vägar, ägogränser och odlingsmark är igenkännbara spår från 1700-talets bylandskap. Det är lätt att än idag avläsa landskapet på samma sätt.
- Vintrie bytomt är till stor del orörd, och har inte som flera andra bytomter i Malmö genomgått arkeologiska undersökningar inför exploatering med bebyggelse och vägar.

Den fördjupade översiktsplanen föreslår att ett skyddsområde bör läggas ut för att skydda de höga kulturmiljövärdena. Inom skyddsområdet ska påverkan på eventuella bebyggelse lämningar och kulturlager under jord undvikas. Markanvändningen och eventuell bebyggelse inom bytomten och tofterna kan förändras över tid, och påverkan på kulturmiljön bör då bedömas i varje enskilt fall.



Bilden visar utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för södra Hyllie: röd heldragen linje - skyddsområde för kulturmiljö, ljusblå linje - gräns med särskilt stort bevarandevärde ur landskapshistorisk synvinkel, streckad orange linje - vägsträckning med särskilt stort bevarandevärde. Planområdets gränser redovisas med svart heldragen linje.

Även vägar och landskapselement såsom pilevallar och trädridåer i gamla ägogränser är viktiga att bevara. Det är också viktigt att det går att röra sig och se mellan Bunkeflo kyrka (sockenkyrkan) och Vintriegården, och att bytomten omges av öppna ytor.

Det finns kulturhistoriskt intressant bebyggelse i anslutning till planområdet. Bland dessa nämns särskilt:

- Vintriegården, Vintrie 24:86 och Nydala. Kulturhistoriskt intressant: byggnader, gårdsplan, trädgårdar, kontakten med jordbrukslandskapet och gårdarnas kontinuitet som bostäder
- Bunkeflo 7:11 – Gertsbogård. Kulturhistoriskt intressant: kontakten med jordbrukslandskap, bostadskontinuitet, planform och byggnadsvolym.

- Bunkeflo 7:80. Bebyggelse på jordbruksfastighet som flyttats vid enskiftet. Kulturhistoriskt intressant bland annat: kontakt med jordbrukslandskap, planform och byggnadsvolym.

Flera gårdar har haft grönsaksodling eller handelsträdgård.



Vintrie bytomt och tofter (rött) enligt 1701 års lantmäterikarta. Kartan visar också flera av vägarna som fortfarande finns kvar.

Konsekvenser

Planförslaget påverkar kulturmiljön framför allt genom att det idag öppna jordbrukslandskapet ersätts av ett landskap med betydligt större inslag av träd och annan vegetation. Detta kan göra det svårare att förstå hur de gamla gårdarna, byarna och kyrkan förhöll sig till odlingsmarken och de vidsträckta vyerna. Samtidigt innebär planförslaget att stora markytor avsätts för allmänt tillgänglig grönska, vilket gör det lättare att bibehålla något av den lantliga karaktär som präglar området idag.

Planförslaget innebär också att det går att röra sig längs de gamla vägarna, och att det på sträckor går att se Bunkeflo kyrka, Vintrie by och Vintriegården i ett sammanhang. Ytorna närmast bytomten där tofterna är orörda, kan i stora drag ha kvar sin öppna karaktär. De trädridåer och alléer och som är en del av spåren av vägar, ägogränser och tofter bevaras.

Sammantaget bedöms planförslaget säkerställa att delar av marken runt den gamla bytomten kan bevaras utan stora markarbeten som riskerar påverka eventuella kulturlager i mark. I andra delar av planområdet kommer marken att påverkas mycket, när diket omformas och vidgas, men då på något längre avstånd från bytomten och tofterna.

Riksintresse kustzonen

Detaljplanens genomförande innebär att det kommer att vara lättare att röra sig i landskapet för rekreation. Området har potential att utveckla befintliga biotoper och skapa nya biotoper där naturligt förekommande växter och djur har möjlighet att etablera livsmiljöer. De spår av tidigare ägogränser som idag är synliga, kan även fortsättningsvis finnas kvar inom naturområdet.

Detaljplanen är förenlig med, och stärker, riksintressets värden.

Vattenkvalitet MKN

Nuläge

Diket genom planområdet tar idag hand om dagvatten från hårdgjorda ytor och gator, från bland annat Svågertorps handels- och verksamhetsområde. Slutlig recipient är Södra Öresunds kustvatten. Inom Svågertorp finns ytor för fördröjning, där även en del rening kan antas ske. Flera av

dessa ytor finns på kvartermark, varför det är svårt att säkra den fördröjande och renande effekten på lång sikt (ombyggnader av mark med mera).

Recipienten har måttligt ekologisk status på grund av tillförsel av näringsämnen, och bedöms kunna uppnå god ekologisk status först år 2027. Recipienten uppnår inte god kemisk status på grund av bromerade difenyletrar och kvicksilverhalter. Det bedöms tekniskt omöjligt att sänka halterna av bromerade difenyletrar och kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus, eftersom föroreningarna framför allt är långväga och luftburna, och inte från föroreningar inom avrinningsområdet.

Konsekvenser

De planerade dammarna och den ökade kapaciteten i diket, kommer att ge bättre förutsättningar att rena dagvatten från Svågertorp, men även från kommande ny bebyggelse och gator norr om planområdet. Rening av dagvatten sker framför allt med hjälp av sedimentering i de planerade dammarna, som utgör en del av dikessystemet. Så småningom kommer större ytor inom utbyggnadsområdet Hyllie (norr och öster om planområdet) att avvattnas mot diket.

Inför granskningen av detaljplanen kommer en utredning om dikets kapacitet för skyfall, dagvatten och rening att tas fram. Utredningen kommer att visa i vilken mån de föreslagna dammarna kan rena dagvatten, samt föreslå utformning av dike och dammar, samt höjdsättning av mark för att hantering av dagvatten och skyfall ska vara möjlig. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

Skyfall

Nuläge

Det befintliga diket tar sannolikt emot en viss mängd vatten vid skyfall, men eftersom markytan omkring är odlad mark är tillrinningen låg. Det tvärställda diket som ansluter till diket inom planområdet, är inte i bruk för dagvatten och kommer att tas bort.

Marken inom planområdet lutar i stort mot sydväst, och en mindre del av skyfallsvattnet hamnar idag i det befintliga diket, medan en del rinner söderut mot en lågpunkt strax norr om Vintriegården. Den nyligen anlagda Hyllie boulevard har i viss mån ändrat höjdförhållandena, så att vatten leds västerut i större omfattning. Det möjliggör att skyfallsvatten i mindre omfattning leds söderut, men i större omfattning att vattnet leds mot dikessystemet inom planområdet.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär att delar av Hyllie kommer att kunna skyddas från översvämning vid skyfall, genom att diket ges större kapacitet och rinnvägar på mark säkras genom höjdsättning av gator och mark.

Inför granskningen av detaljplanen kommer en utredning av diket kapacitet för skyfall, dagvatten och rening att tas fram. Utredningen kommer att ge förslag på hur dike och dammar ska utformas, och kommer också att föreslå markhöjder så att framtida bebyggelse kan avvattnas till diket. Eftersom diket ska breddas i stora delar bedöms förutsättningarna för att diket ska ha kapacitet att ta emot skyfall som mycket goda.

På markytan norr om Vintriegården och fram till befintligt dike, kommer markhöjderna inte att ändras mer än marginellt. Marken kommer även fortsättningsvis att vara vegetationsklädd vilket betyder att avrinningen vid skyfall är relativt liten. Därför föreslås i denna del inga åtgärder för att hantera skyfall.

Markföroreningar

Nuläge

En historisk inventering av markmiljön har gjorts med hjälp av flygfoto, detaljplaner, och dokument (Fastighets- och gatukontoret, 2021-08-19). Inventeringen visar att marken inom planområdet i huvudsak har använts som jordbruksmark under lång tid.

Det finns inga kända markföroreningar inom området, men det finns risk att jordbruksmarken innehåller bekämpningsmedel. Söder om Nydala gård har en yta använts för förvaring av okänt slag de senaste 20 -30 åren. Det finns i dagsläget ingenting som tyder på att fyllnadsmassor förekommer inom området.

Konsekvenser

En provtagningsplan kommer att tas fram och kommuniceras med miljöförvaltningen. Området kommer att provtas genom en översiktlig miljöteknisk markundersökning utifrån framtagna provtagningsplan inför detaljplanens granskning. Eftersom markens höjder kommer att ändras kraftigt när diket breddas och omformas, ger det i viss mån förutsättning för markundersökningen. Därför görs den översiktliga markprovtagningen först efter det att kapacitetsutredning för diket tagits fram, vilken inkluderar en principiell höjdsättning av mark och massbalans för projektet.

Omgivningsbuller










Nuläge

Planområdet påverkas idag i viss mån av trafikbuller från Pildammsvägen, kontinentalbanan (tåg) och Yttre Ringvägen. Hyllie Boulevard är i bruk sedan kort tid, med än så länge låga trafikmängder.

Idag är bullernivåerna (tåg och vägtrafik) i den västra och mittersta delen 45-50 dbA (ekvivalenta nivåer), medan det i öster är nivåer om 50 – 60 dbA (ekvivalenta nivåer). Allra närmast Pildammsvägen är nivåerna högre.



Sammanlagt tåg-, väg- och hamnbuller ▲

	dB(A) < 40
	40 <= dB(A) < 45
	45 <= dB(A) < 50
	50 <= dB(A) < 55
	55 <= dB(A) < 60
	60 <= dB(A) < 65
	65 <= dB(A) < 70
	70 <= dB(A) < 75
	dB(A) > 75

Sammanlagt väg- och tågbuller (Malmö stad, 2017). Planområdet inom svart markering.

Konsekvenser

Planområdet kommer även fortsättningsvis att utsättas för trafikbuller från i huvudsak: Pildammsvägen, Yttre Ringvägen, Hyllie boulevard, Vintrievägen, ny gata i nord-sydlig riktning och kommande lokalgator invid ny, kommande bebyggelse. Ny bebyggelse kommer att generera mer trafik vilket innebär mer buller, men kommer också att ha en avskärmande effekt mot naturstråket.

I den östra delen kommer den nya kontorsbyggnaden i söder att skärma av en del av bullret från Hyllie boulevard mot naturstråket, men det kommer fortfarande att vara bullrigt från Pildammsvägen i öster och Hyllie boulevards del där den delar naturstråket diagonalt.

Den nya gatan i nord-sydlig sträckning kommer att innebära högre bullernivåer i delar där bullernivåerna tidigare varit relativt blygsamma. Gatan förväntas trafikeras av cirka 2 500 fordon per dygn, när omgivande områden är fullt utbyggda.

Solljus och vind

Nuläge

Det öppna landskapet gör idag att vinden kan få upp farten, men också att stora ytor är solbelysta. De befintliga trädridåerna, pilevallarna och alléerna utgör små men viktiga skydd för vinden.

Konsekvenser

Planområdets förändrade innehåll (mer vegetation, möjlighet att röra sig på en lägre marknivå längs diket) och omgivningarnas förändrade karaktär (mer bebyggelse) kommer att innebära att vinden bromsas generellt, och också att det finns fler ställen där det går att hitta lä och ett gott mikroklimat. Dikets och dammarnas mest generösa slänter vänder sig mot söder. Mikroklimatet kan behöva studeras vid busshållplatsens läge vid Hyllie boulevard, och i naturstråkets östra del.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändningen ny park och natur och i den östra delen av planområdet även ny blandad stadsbebyggelse med lägre täthetsgrad. För området finns även en fördjupning av översiktsplanen som närmare beskriver karaktär och funktioner som naturstråk ska innehålla, samt bebyggelse ut mot Hyllie Boulevards östra del.

Naturstråket anges i fördjupningen av översiktsplanen som en "naturaxel" som korsas av "kulturaxeln" där Hyllievångsparken ingår, men även Vintre gamla bytomt. Naturaxelns viktigaste funktioner är att skydda befintliga naturvärden och utveckla ny natur med hög biologiska mångfald, att hantera stora mängder dagvatten, att utgöra en gräns mellan stad och kulturlandskap och att utgöra en rekreativ miljö.

Översiktsplanen anger också att en ny koppling för kollektivtrafik ska skapas i norrsydlig riktning och att kopplingar för cykel och för grönstråk ska skapas.



Illustrationsplan ur Översiktsplan för södra Hyllie (Fördjupning av Översiktsplan för Malmö, 2019)

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är inte planlagt sedan tidigare.

Riksintressen enligt miljöbalken

Högexploaterad kust

Planområdet berörs delvis av riksintresse för kustzonen.

Riksintresset kan sammanfattas:

- Natursköna och kulturellt intressanta område med stort värde för rekreation och turism
- Kustpräglad natur/biotoper/arter. Kustnära rekreation/friluftsliv
- Byar med kulturellt kustnära prägel. Visuellt kontakt med kusten

Riksintressets värden kan hotas av:

- Större industriella anläggningar såsom täktverksamhet
- Exploatering som utestänger allmänheten från att utnyttja områden för till exempel strövande
- Hinder – även visuella – som bryter kontakten mellan kusten och kustzonens byar

Planområdet angränsar till byar med kulturellt kustnära prägel (Vintrie och Bunkeflo) och är kulturellt intressant. De gamla öst-västliga ägogränserna som fortfarande i viss mån är synliga inom planområdet i form av trädridåer och alléer, går att knyta till motivet med byarnas orientering av marker i riktning mot havet. Den visuella kopplingen till kusten är bruten med bebyggelse och infrastruktur.

Detaljplanens genomförande innebär att det kommer att vara lättare att röra sig i landskapet för rekreation. Området har potential att utveckla befintliga biotoper och skapa nya biotoper där naturligt förekommande växter och djur har möjlighet att etablera livsmiljöer. De spår av tidigare ägogränser som idag är synliga, kan även fortsättningsvis finnas kvar inom naturområdet.

Detaljplanen är förenlig med, och stärker, riksintressets värden.

Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken

Jordbruksmark

Området som berörs av detaljplanen består idag av övervägande jordbruksmark. Ändring av användning från jordbruksmark till natur och kvartermark för kontor, kommer att innebära att dessa ytor försvinner som odlingsbar mark till stor del. Avvägningen av ny användning gentemot den resurs som jordbruksmarken utgör har gjorts i gällande översiktsplan, som anger natur och ny blandad stad för området.

De dagvatten och skyfallsfunktioner som planområdet planeras för, kan inte med rimliga medel eller med gott resultat placeras inom andra ytor. Dessa funktioner är avgörande för att förhindra framtida översvämningar, och bidrar till att vattnets kvalitet nedströms kan förbättras jämfört med dagsläget.

4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, det vill säga vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.

Mark- och utrymmesförvärv

Rätt för kommunen att lösa in rättighet

Planförslaget innebär att kommunen har rätt att lösa in samfälligheten Bunkeflo S:18 för att införliva i en av kommunen ägd fastighet för allmän plats. Tillgängligheten med fordonstrafik till de fastigheter som angränsar till planområdet kan säkras genom att ett servitutsavtal upprättas mellan kommunen genom fastighets- och gatukontoret och fastighetsägarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet omfattar fastigheterna:

- Vintrie 24:4
- Bunkeflo S:18
- Bunkeflo 6:8

Genomförandet av detaljplanen innebär att fastigheterna Vintrie 24:4 och Bunkeflo 6:8 kan sammanläggas till en fastighet för allmän plats. Samfälligheten Bunkeflo S:18 överförs till att ingå i fastighet för allmän plats genom lantmäteriförrättning.

Rättigheter

Ledningsrätt (Lr 1437.1) längs Pildammsvägen kan finnas kvar, och berörs inte av planläggningen. Däremot behöver lämpligt avstånd mellan ledning och den kontorsbyggnad som planförslaget medger utredas.

Dikningsföretagen (*Bunkeflodiket och Nr 1, 5, 12 och 14 samt nr 2 och 10 Naffentorp, Skumparp samt en del å Västra Klagstorp*) berör del av planområdet. Planläggningen bedöms inte påverka dikningsföretaget.

In- och utfart till befintliga fastigheter längs Ekströms väg behöver säkerställas till exempel genom servitutsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna. Detta berör samfällighet S:18 (västra delen av Ekströms väg inom planområdet) samt servitut aktnummer BUN-410.1 (östra delen av Ekströms väg inom planområdet).

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För att möjliggöra en breddning av befintliga diken och anläggning av dammar men även nya gångvägar och gata (utanför planområdet), kan delar av dagvattenanläggningen som idag är förlagd i ledning, behöva flyttas.

Utbyggnad vatten och avlopp

Nya ledningar för vatten och avlopp kommer att förläggas i Hyllie boulevard med möjlighet till anslutning för framtida bebyggelse. Inom naturstråket kan det bli aktuellt med mindre toalettbyggnad, dit vatten och avlopp måste dras.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära investeringar och ökade driftskostnader. Kostnader för anläggandet kommer att innefatta bland annat:

- Utredningsarbete
- Eventuell marksanering
- Eventuell arkeologisk undersökning
- Schakt- och markarbete för dike, dammar och mark
- Omläggning av ledning (anslutning under Ekströms väg)
- Anläggningsarbete såsom plantering, gång- och cykelvägar och utrustning

Kostnaderna kommer att fördelas mellan VA Syd och Malmö stad.

Försäljning av mark för kontorsfastighet inom den östra delen av planområdet kommer att innebära en intäkt och är en del av finansieringen av naturstråket.

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen har tagits ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för genomförandet av detaljplanen är:

December 2024 - januari 2026 - projektering och upphandling

Februari 2026 - mars 2027 - genomförande (anläggning)

Prövning enligt annan lagstiftning som krävs för genomförandet

Det dike som finns inom planområdet idag, faller sannolikt inom begreppet "småvatten" och har därmed generellt biotopskydd enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken. För att genomföra detaljplanen krävs att diket kan omformas och därför måste dispens från det generella biotopskyddet sannolikt sökas.

5. Planeringsunderlag

I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har utförts för stora delar av planområdet (Calluna 2021-08-23). Naturvärdesinventering visar att det finns tre områden med naturvärden enligt standardiserad klassificering, där det mest värdefulla området är träddridån norr om Vintriegården, vilket tillhör klass tre – påtagligt naturvärde. Träddridån består av trädslagen ask och pil, med buskskikt av hagtorn, ros, alm och blåhallon. Nuvarande dike klassificerades som klass fyra – visst naturvärde. Inget område klassificerades som klass ett eller två – högsta respektive högt naturvärde.



Karta med identifierade naturvärdesobjekt. Gul markering visar objekt med "visst naturvärde", orange markering visar objekt med "påtagligt naturvärde" (Calluna, 2021) Planområdet inom svart markering.

De skyddade arter (Artskyddsförordningen 2007:845) som noterats i samband med naturvärdesinventeringen, samt arter som registrerats på artportalen, är samtliga fåglar.

Naturvärdesinventeringen noterade flera (tre inventerade, 41 på Artportalen) naturvårdsarter, det vill säga arter som indikerar att området har naturvärde, att området har förutsättningar att vara artrikt eller att själva området har särskild betydelse för biologisk mångfald. Bland de påträffade naturvårdsarterna lyfter utredningen särskilt fram arter som lever av död ved, och som troligtvis kan knytas till de grova och håliga träd som finns inom området.

Markmiljöundersökning

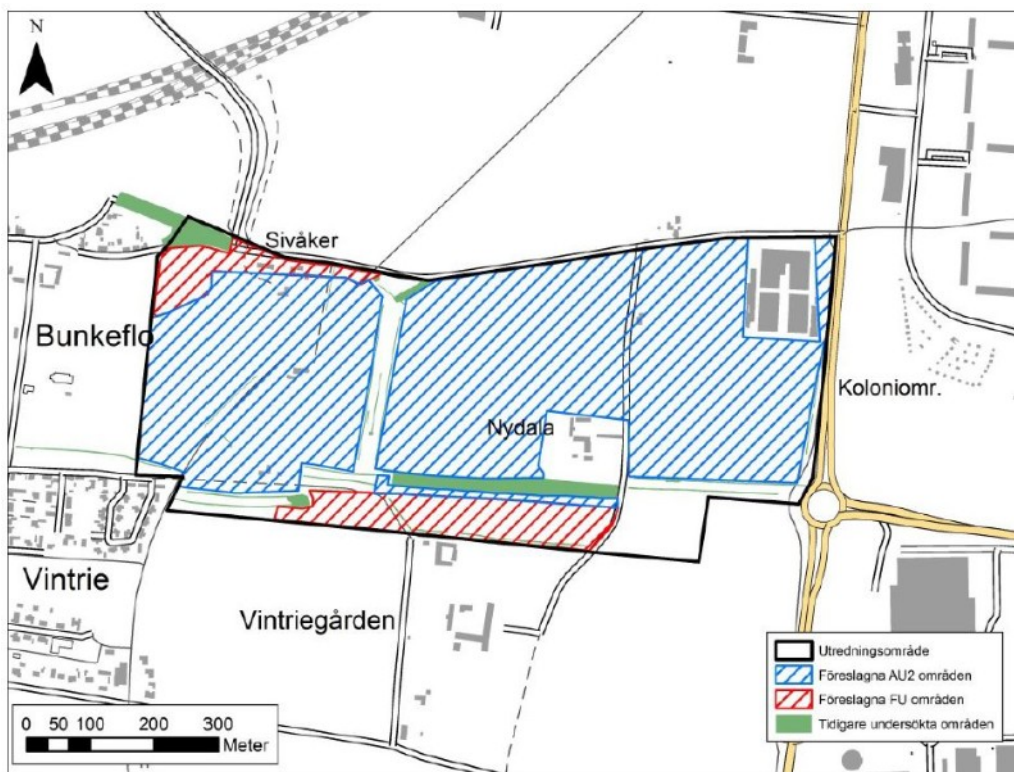
En historisk inventering av markmiljön har gjorts med hjälp av flygfoto, detaljplaner, och dokument (Fastighets- och gatukontoret, 2021-08-19). Inventeringen visar att marken inom planområdet i huvudsak har använts som jordbruksmark under lång tid.

Det finns inga kända markföroreningar inom området, men det finns risk att jordbruksmarken innehåller bekämpningsmedel. Söder om Nydala gård har en yta använts för förvaring av okänt slag de senaste 20 -30 åren. Det finns i dagsläget ingenting som tyder på att fyllnadsmassor förekommer inom området.

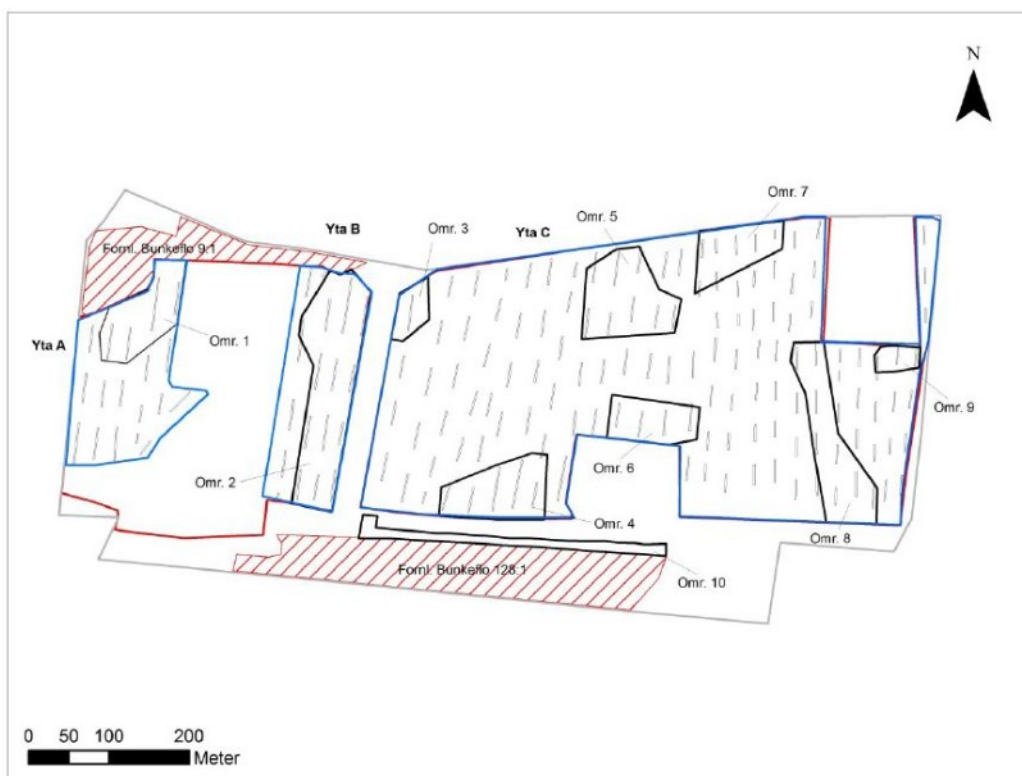
Kulturmiljöutredning

En stor del av planområdet ingår i det område som genomgått arkeologisk utredning steg 2 (Sydsvensk arkeologi, 2019). Utredningen har i de delar som ingår i planområdet funnit stolphål, gropar, kulturlager och diken från medeltid/nyare tid. Det har också påträffats stolphål, gropar och härd från trolig bronsålder/medeltid. Utredningen föreslår att några område

genomgår arkeologisk förundersökning, samt att yta inom fastigheten 24:4, fornlämning Bunkeflo 128:1, genomgår förundersökning steg 1.



Karta över områden där arkeologisk utredning steg 2 har gjorts (blåskrafferade respektive grön-markerade). Rödskrafferade områden föreslås i utredningen för kommande utredning (Sydsvensk arkeologi, 2019).



Karta över föreslagna områden för arkeologisk förundersökning – svart och röd markering (Syd-svensk arkeologi, 2019). Rödskrafterat område (södra) berörs sannolikt inte av schaktarbeten för dike och dammar, varför det inte är nödvändigt att undersöka detta område. (Området 2, 4, 6, 8, 10)

Kommunala planeringsunderlag

Naturvårdsplan för Malmö, 2012

Grönplan för Malmö

Skyfallsplan för Malmö

Miljöprogram för Malmö stad 2021-2030

Trafik- och mobilitetsplan (TROMP)

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö