



UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANUPPDRAG

Detaljplan för fastigheten Vintrie 20:63 och del av fastigheten Vintrie 20:1 i Vintrie i Malmö

SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att stycka av tomter för småhusbebyggelse inom fastigheten Vintrie 20:63, längs fastighetens östra respektive västra gräns. De nya bostäderna ska anpassas till befintlig kulturmiljö och på ett positivt sätt bidra till en utveckling av denna. Detaljplanen ska också säkerställa bevarandet av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och gårdsmiljö.

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

Planläggningen motiveras av att nya bostäder i lantlig miljö tillskapas. Tillskottet av småhus bidrar till att skapa en variation i bostadsutbudet i Hyllie, samtidigt som kulturhistoriskt värdefulla gårdsmiljöer bevaras och ges möjlighet att utvecklas.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Fastighetsägaren till Vintrie 20:63 har inkommit med ansökan om detaljplan där syftet är att kunna avstycka tomter för småhusbebyggelse i fastighetens östra respektive västra kant. Fastigheten och intilliggande mark är inte detaljplanelagd sedan tidigare. Planarbetet föreslås omfatta fastigheten Vintrie 20:63. Även en mindre del av Vintrievägen strax söder därom föreslås ingå i planområdet. Syftet med detta är att säkra utrymme för att möjliggöra en planerad framtida cykelbana mellan Pildammsvägen och Vintrie by. Vid behov utökas planområdet till att också omfatta del av intilliggande vägar öster respektive väster om fastigheten.

I den skiss som avses ligga till grund för planarbetet (se figur 2 nedan) redovisas sammanlagt 11 tomter, varav flertalet är placerade i fastighetens östra del. Tillfart till de nya tomterna föreslås, i skissen, anordnas parallellt med befintliga grusvägar. I planarbetet kommer dock in- och utfarter till de nya bostäderna i första hand att prövas direkt mot grusvägarna eftersom det är så få nya tomter som föreslås tillkomma och vägarna är lågtrafikerade.

Vintriegården (fastigheten Vintrie 20:63) är belägen inom en medeltida bytomt (se bytomtens utbredning i figur 4 nedan). Vintriegården och de intilliggande gårdarna Erlandsro och Vintrie 24:86 (belägna söder respektive norr om Vintriegården) är utpekade i Malmös översiktsplan som kulturhistoriskt särskilt värdefulla miljöer. Detta innebär att särskild uppmärksamhet ska ägnas åt kulturhistoriska värden i samband med detaljplanering så att värdena så långt som möjligt kan bibehållas och förändringar kan bidra positivt till kulturmiljön.

I en kulturhistorisk byggnadsinventering som utfördes 2007 konstateras bland annat att Vintriegårdens fyrålgade gårdsstruktur med den obebyggda gårdsplanen är värdefull liksom gårdens kontakt med jordbrukslandskapet.

Kommande planarbete ska säkerställa att befintlig kulturmiljö bevaras. I detta ingår att omfattning, placering och utformning av tillkommande bebyggelse samt trafikangöring anpassas till befintlig miljö.

Spillvatten från fastigheten Vintrie 20:63 är anslutet till kommunens avloppssystem. Fastigheten har idag egen brunn, men ledning till kommunalt vatten finns framdragen och kan kopplas in. Tillkommande nybyggnation föreslås anslutas till kommunalt vatten och avlopp. VA-försörjning samt hantering av dagvatten och skyfall ska bevakas under planarbetets gång.

Inom planarbetet ska också arkeologi, trafikbuller, markmiljö, geoteknik samt påverkan på eventuella biotopskydd studeras.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Det föreslagna ändamålet är förenligt med översiktsplanen.

I Malmös översiktsplan redovisas marken där planområdet är beläget som jordbruksmark och kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. Inom mark som regleras som jordbruksmark ingår att befintliga gårdsmiljöer bevaras och utvecklas. Ny bebyggelse kan tillåtas som komplettering till befintliga bystrukturer förutsatt att närhet till kollektivtrafik och kommunalt VA finns.

Fördjupad översiktsplan för södra Hyllie blev antagen av kommunfullmäktige den 25 april 2019. Ett inriktningsmål i den fördjupade översiktsplanen är att värna om den goda jorden men också bidra till att den medeltida bytomten i södra Hyllie utvecklas. Bytomten ska kunna utvecklas med småskalig bebyggelse av lantlig karaktär längs befintliga grusvägar samtidigt som nya funktioner ska kunna inrymmas i byggnader som förlorar sin ursprungliga funktion när det traditionella jordbruket försvinner.

I den fördjupade översiktsplanen föreslås ett tillägg av nya bostäder i form av småhusbebyggelse längs den östra respektive västra gränsen av planområdet för denna detaljplan (se figur 3 nedan). Tillskottet av småhus anses vara en positiv utveckling av bytomten på så sätt att den gamla byn återbefolkas. Stor försiktighet ska dock tillämpas så att områdets karaktär och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna bevaras.

Skissen som avses ligga till grund för planarbetet är lik det förslag till kompletterande småhusbebyggelse som redovisas i den fördjupade översiktsplanen för södra Hyllie. Omfattningen av ny bebyggelse är dock något utökad i områdets östra del jämfört med den fördjupade översiktsplanens illustration.

ÖVERENSSTÄMMELSER MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Bedömningen motiveras av att det endast är ett fåtal nya bostäder som tillkommer genom detaljplanen. Dessa få bostäder bedöms inte medföra någon negativ påverkan på varken luftkvalitet eller vattenkvalitet i området. Inte heller kulturmiljön bedöms

påverkas negativt eftersom detaljplanen avses reglera både befintlig och tillkommande bebyggelse så att den kulturhistoriskt värdefulla miljön skyddas.

BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

I planarbetet bedöms följande frågor vara särskilt viktiga att bevaka och utreda:

- Säkerställande av befintlig kulturmiljö, inklusive utformningskrav för tillkommande bebyggelse
- Arkeologi (eventuellt behov av undersökningar)
- Hantering av VA, dagvatten och skyfall
- Trafik samt trafikbuller
- Markmiljö
- Geoteknik
- Trädinventering samt eventuellt biotopskydd i anslutning till gården

PLANFÖRFARANDE	Standardförfarande. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över denna. Förslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte heller ha ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt vara av stor betydelse. Beslut om att samråda och låta granska detaljplaneförslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.
ANTAGANDE	Detaljplanen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kap 27§ plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför preliminärt fattas av stadsbyggnadsnämnden.
SÖKANDE	Privat fastighetsägare
PLANBESKED	Planbesked har inte begärts

PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	SBN	Nov 2019
Samråd		Juni 2020
Granskning		Jan 2021
Antagande	SBN	Juni 2021

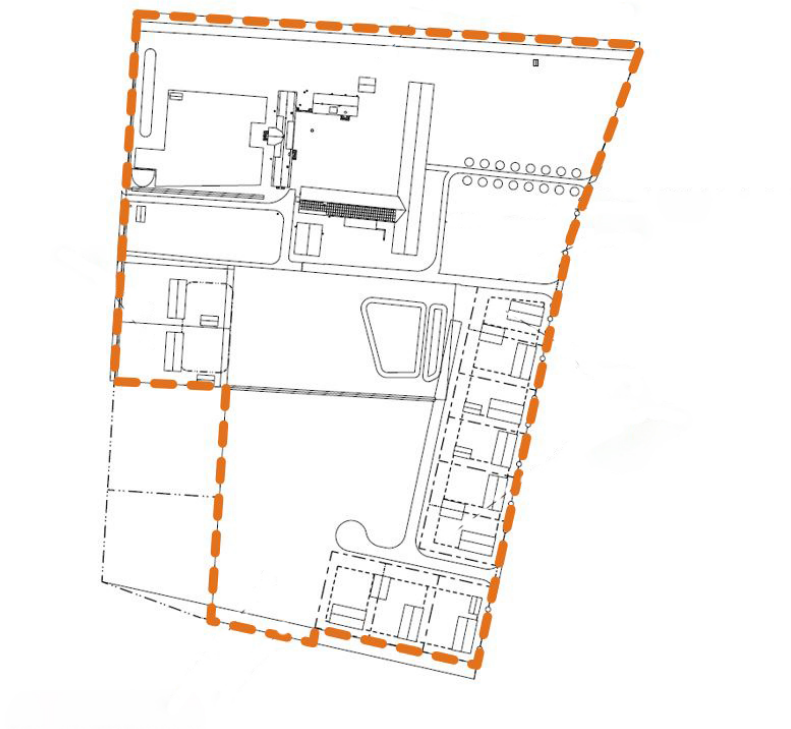
Carina Tenngart Ivarsson
Enhetschef

Boel Andersson
Planhandläggare

KARTOR OCH ILLUSTRATIONER



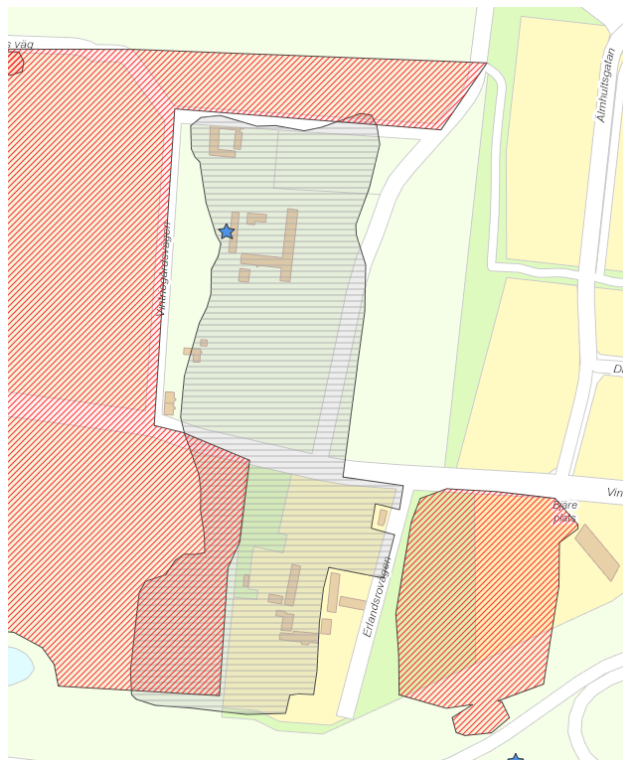
Figur 1. Preliminär planområdesgräns



Figur 2. Skiss över föreslagen ny bebyggelse. Preliminär planområdesgräns visas med streckad orange linje.



Figur 3. Illustrationsplan ur den fördjupade översiktsplanen för södra Hyllie. Preliminärt planområde är markerat med röd linje. Grå byggnader i kartan utgör befintlig eller detaljplanelagd bebyggelse medan svarta byggnader utgör det tillskott som föreslås i den fördjupade översiktsplanen.



Figur 4. Grå skraffering visar den medeltida bytomtens utbredning och röd skraffering visar fornlämning (den senare belägen utanför aktuellt planområde). Källa: Malmö stad och Riksantikvarieämbetet.