



Antagen 2023-06-20 av Stadsbyggnadsnämnden § 177

Laga kraft 2023-07-18

Intygar Kristina Andersson

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Vintrie 20:63 i Vintrie i Malmö



Karta med planområdet markerat med röd linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag November 2019	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd April 2021	Samrådstid 9 april – 7 maj 2021
Granskning 1 Maj 2022	Granskningstid 13 maj – 17 juni 2022
Granskning 2 Oktober 2022	Granskningstid 12 oktober – 28 oktober 2022
SBN antagande Juni 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).

Planfakta

Planhandlingar

- denna planbeskrivning
- plankarta
- utlåtande efter granskning 1
- utlåtande efter granskning 2
- samrådsredogörelse
- övriga handlingar i ärendet

Innehållsförteckning

Planprocess	2
Planfakta	2
1 Planförslaget i korthet.....	4
1.1 Syfte.....	4
1.2 Sammanfattning	4
2 Planförslag	6
2.1 Områdets disposition och gestaltning	6
2.2 Bebyggelse	6
2.3 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark	11
2.4 Trafik.....	13
2.5 Teknisk försörjning	14
2.6 Skydd mot störningar.....	15
2.7 Administrativa bestämmelser	15
3 Konsekvenser	17
3.1 Bedömning av miljöpåverkan	17
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa.....	17
3.3 Ekonomiska konsekvenser.....	25
3.4 Konsekvenser för fastigheter.....	25
3.5 Samhällskonsekvenser.....	25
4 Genomförande	27
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor.....	27
4.2 Tekniska genomförandefrågor	27
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor	27
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor.....	28
5 Planeringsförutsättningar.....	29
5.1 Bakgrund och organisation.....	29
5.2 Planområdet	29
5.3 Tidigare ställningstaganden.....	38
5.4 Underlag till planarbetet.....	38

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att stycka av tomter för småhusbebyggelse inom fastigheten Vintrie 20:63, längs fastighetens sydöstra respektive västra gräns. De nya bostäderna ska anpassas till befintlig kulturmiljö. Detaljplanen ska också säkerställa bevarandet av befintlig bebyggelse och gårdsmiljö.

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

1.2 Sammanfattning

Planförslag

I detaljplanen föreslås ny bebyggelse i form av småhus i planområdets sydöstra och västra delar. Eftersom Vintriegården ingår i ett område med höga kulturvärden föreslås den nya bebyggelsen regleras till sin utformning och placering så att den anpassas till omgivande kulturmiljö. Totalt uppskattas cirka tio nya bostäder kunna tillkomma inom planområdet.

Detaljplanen säkerställer bevarandet av befintliga byggnader och gårdsmiljö med varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Befintlig användning av byggnader och mark, samt möjlighet att utveckla gården med exempelvis centrumverksamhet, fastställs med användningsbestämmelser.

De trädrader som idag finns utmed planområdets östra och västra kant samt längs med gårdens infart har ett värde ur såväl ekologisk som kulturmiljömässig synvinkel. De träd som bedöms vara särskilt skyddsvärda föreslås skyddas genom att marklov krävs för fällning. Träd som räknas som allé samt befintliga dammar har ett skydd genom biotopskyddet.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Motiv till denna bedömning finns i kapitel 3 Konsekvenser.

Planeringsförutsättningar

Befintlig bebyggelse på fastigheten Vintrie 20:63 (Vintriegården) består idag av en fyrlängad gårdsmiljö från 1800-talet bestående av välbevarade bostadslängor samt tillhörande ekonomibyggnader och en trädgårdsanläggning. Del av fastigheten utgörs av jordbruksmark och brukas idag.

Planområdet omfattar fastigheten Vintrie 20:63 och är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Vintriegården är belägen inom en medeltida bytomt och är utpekad i Malmös översiktsplan som kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. Detta innebär att särskild uppmärksamhet ska ägnas åt kulturhistoriska värden i samband med detaljplanering så att värdena så långt som möjligt kan behållas och förändringar kan bidra positivt till kulturmiljön.

Överensstämmelse 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.

Detaljplaneförslaget är utformat i enlighet med *Fördjupad översiktsplan för södra Hyllie* (antagen av kommunfullmäktige den 25 april 2019).

Det föreslagna ändamålet bedöms vara förenligt med översiktsplanen.



Illustrationskarta.

2 Planförslag

2.1 Områdets disposition och gestaltning

Planförslaget tar sin utgångspunkt i strategier från *Fördjupad översiktsplan för södra Hyllie* (antagen av kommunfullmäktige 25 april 2019). I den fördjupade översiktsplanen föreslås att den sydöstra delen av fastigheten Vintrie 20:63 samt angränsande del av den kommunalt ägda fastigheten Vintrie 20:1 utvecklas med småskalig bostadsbebyggelse. Dessa nya bostäder kompletterar därmed redan planlagd mark för småskalig bostadsbebyggelse inom den angränsande fastigheten för gården Erlandsro (Vintrie 6:3), söder om planområdet.

De nya tomterna föreslås samlas kring befintlig korsning mellan Vintrievägen och den grusväg som idag löper öster om Vintriegården. Bebyggelsen föreslås fortsätta en bit norrut längs denna grusväg. Grusvägen öster om Vintriegården har inte något namn men kallas av boende i området för Sovevägen och benämns därför fortsatt i detta planförslag som Sovevägen. Ett mindre tillägg med nya bostäder föreslås också längs Vintriegårdsvägen i planområdets västra del. Också dessa i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för södra Hyllie.

Intentionen i planförslaget är att komplettera gårdsmiljön vid Vintriegården med småskalig bebyggelse som anpassas till den bevarandevärda kulturmiljön och till landskapsbilden. I planförslaget ställs krav på utformning och placering av den nya bebyggelsen för att uppnå ett sådant resultat.

Befintlig gårdsbebyggelse föreslås skyddas med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

2.2 Bebyggelse

Användning, kvartersmark

B Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra bostäder och föreslås för del av den befintliga gårdsbebyggelsen och för de delar av fastigheten som föreslås för småhusbebyggelse.

L Användningen L inrymmer odling och djurhållning. Med odling avses växtodling, till exempel plantskolor, lantbruk, trädgård samt koloni- eller odlingslotter. I djurhållning ingår till exempel stall, kennel, djurpensionat, hunddagis och liknande. Inom L ingår även verksamhetsanknuten försäljning samt de byggnader som behövs för verksamheten. Befintliga ekonomibyggnader används idag bland annat för förvaring av fordon, maskiner och förråd tillhörande lantbruksverksamheten och skötsel av gården samt som verkstad för eget bruk. Del av den södra längan hyrs idag ut till en trädgårdsanläggningsfirma.

Föreslagen användningsbestämmelse syftar främst till att möjliggöra dagens användning av gårdens ekonomibyggnader och omgivande mark. Om annan användning som ryms inom användningsbestämmelsen blir aktuell måste hänsyn tas till de särskilda kulturvärden som byggnaderna och gårdsmiljön innehar så att ändrad användning inte kommer i konflikt med de varsamhetsbestämmelser som gäller. Obebyggd mark inom markanvändningen används med fördel för odling eller som betesmark för exempelvis hästar.

Z Användningen Z möjliggör verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. I användningen ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Syftet

med denna bestämmelse är att möjliggöra verksamheter som inte har någon omgivningspåverkan och som går att infoga inom befintlig bebyggelse utan att användningen kommer i konflikt med de varsamhetsbestämmelser för byggnader och gårdsmiljö som måste beaktas. Det skulle till exempel kunna omfatta hantverk eller småskalig lagerverksamhet.

- C** Användningen C (centrumverksamhet) är en samlingsanvändning som möjliggör en blandning av olika verksamheter. Användningsbestämmelsen föreslås för befintlig gårdsbebyggelse samt för gårdsplanen och ett område söder om gårdsbebyggelsen. Syftet med att möjliggöra centrumverksamhet inom planområdet är att öppna upp för en mer flexibel användning av gårdsbebyggelsen och därmed möjliggöra att gården kan utvecklas och användas även på längre sikt. Inom Vintriegården skulle detta till exempel kunna handla om förenings- eller vuxenutbildningsverksamhet, hantverk, småskalig gårdsförsäljning, café, restaurang eller annan verksamhet som inte har någon negativ omgivningspåverkan och som går att infoga inom befintlig bebyggelse utan att användningen kommer i konflikt med de varsamhetsbestämmelser för byggnader och gårdsmiljö som måste beaktas. Mindre gårdshotell, vandrarhem, Bed & Breakfast eller liknande kan också fungera inom del av gårdsmiljön förutsatt att byggnaderna och gårdsmiljöns karaktär kan bevaras.

Bebyggandets omfattning

- e₁** För att begränsa den nytillkommande bebyggelsens påverkan på den omgivande landskapsbilden och kulturmiljön tillåts maximalt 20 procent av arean inom varje nybildad fastighet inom användningsområdet förses med byggnad.

- e₂** För att den nya bebyggelse som tillkommer ska få en småskalig karaktär begränsas varje komplementbyggnad till en byggnadsarea om maximalt 30 kvadratmeter.



Prickmark betyder att marken inte får försväras med byggnad. För att bevara den kulturhistoriskt värdefulla gårdsmiljön tillåts inga nya byggnader i de delar av fastigheten som idag är obebyggda, med undantag för de byggrätter i sydöst respektive väst som föreslås för ny småhusbebyggelse och mindre ytor intill gårdens norra bostadslänga där komplementbyggnader kan uppföras.



Korsmark innebär att endast komplementbyggnad får placeras. Korsmark föreslås strax söder respektive nordöst om befintlig bostadslänga i gårdens norra del. Här ges möjlighet att återställa ett växthus som tidigare stått intill bostadslängans söderfasad samt att bygga ett nytt garage eller uthus nordöst om bostadslängan.



Syftet med planbestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd är att reglera tillkommande bebyggelse i höjdd. Planbestämmelsen reglerar att nya småhus får uppföras till en högsta nockhöjd om 8,5 meter.



Syftet med planbestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd är att reglera tillkommande bebyggelse i höjdd. Planbestämmelsen reglerar att nya småhus får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter.



Eftersom den befintliga byggnad som kallas magasinet i gårdens södra del (se beskrivning av befintlig bebyggelse i kapitel 5.2 *Planområdet*) inte bedömts vara av sådant värde att den behöver ha rivningsförbud så är det möjligt att uppföra en ny byggnad där magasinet står idag. En ny byggnad måste dock utformas på ett sätt som passar in i miljön. En ny byggnad får därför inte överstiga det befintliga magasinets bredd, längd eller takfotshöjd. Detta säkerställs genom byggrättens utbred-

ning samt planbestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd och takvinkel. Bestämmelsen anger att takvinkeln ska vara 30 grader. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en eventuell ny byggnad behåller samma takvinkel som befintlig byggnad, ifall den skulle ersättas.

Byggnadens användning

- e₃** Utmed del av den norra bostadslängans söderfasad har det tidigare funnits ett växthus. Därför medges möjlighet att återuppföra en komplementbyggnad på samma plats genom byggrätt försedd med korsmark på plankartan. Bestämmelsen e₃ syftar till att reglera att det enbart är växthus som tillåts, ingen annan typ av komplementbyggnad.

Fastighetsstorlek

- d₁** Bebyggelsen inom planområdet ska upplevas som småskalig och planförslaget reglerar därför att fastigheter som bildas för ny småhusbebyggelse inom användningsområdet för bostäder i väster får vara som störst 1400 m². Detta innebär att det kommer kunna bildas minst två nya fastigheter inom detta användningsområde.
- d₂** Bebyggelsen inom planområdet ska upplevas som småskalig och planförslaget reglerar därför att fastigheter som bildas för ny småhusbebyggelse inom användningsområdet för bostäder i sydöst får vara som störst 900 m². Detta möjliggör minst sju nya fastigheter inom detta användningsområde.

Placering

- p₁** Syftet med denna planbestämmelse är att säkerställa att nya huvudbyggnader placeras längs egenskapsgräns mot intilliggande gata och därmed så nära gatan som möjligt. Detta för att bebyggelsen ska få karaktären av en gammal bygata där husen står tätt inpå gatan och ramar in gaturummet.
- p₂** Denna placeringsbestämmelse avser att reglera placering av komplementbyggnader, så som garage eller uthus. Sådana byggnader måste placeras minst fem meter från egenskapsgräns mot gata så att de hamnar längre in på tomten än huvudbyggnaden. Syftet med detta är att skapa en småskalig miljö lik äldre bybebyggelse (exempelvis Lilla Vintrie), där uthusen ofta är placerade bakom huvudbyggnaden och i vinkel mot denna. Det ges dock möjlighet att placera komplementbyggnader i fastighetsgräns till intilliggande tomt. Syftet med detta är att en varierad bebyggelse ska kunna uppnås samt att det ska ges så goda förutsättningar som möjligt att placera infart till garage utan att befintliga träd längs vägen berörs.
- p₃** Garage, uthus och andra komplementbyggnader får inte byggas samman med huvudbyggnad. Detta för att den nya bebyggelsen ska få en småskalig karaktär.
- p₄** Den här bestämmelsen styr att huvudbyggnad inte får placeras närmare grannfastighet än 4 meter, med undantag för parhus som får sammanbyggas två och två i gemensam fastighetsgräns. Syftet är att säkerställa skydd mot brandspridning.

Utformning

- f₁** Denna utformningsbestämmelse syftar till att reglera vilken typ av bebyggelse som får uppföras inom de nya byggrätter som planförslaget möjliggör. Bestämmelsen finns inom de två områdena för bostadsbebyggelse som föreslås längs Vintriegårdsvägen i väster respektive längs Sopevägen/Vintrievägen i sydöst. Bestämmelsen

möjliggör friliggande enbostadshus eller tvåbostadshus i form av parhus. Anledningen till detta är att den nya bebyggelsen på detta sätt kan efterlikna en traditionell bymiljö och anpassas till omgivande kulturmiljö.

- f₂** Bestämmelsen reglerar att takkupor och frontespis endast får uppföras i begränsad omfattning. Syftet med bestämmelsen är att anpassa byggnaderna till befintlig kulturmiljö och lokal byggnadstradition.
- f₃** Planbestämmelsen syftar till att reglera att tak- och gavelutsprång utformas enligt lokal byggnadstradition, för att ny bebyggelse ska anpassas till platsens höga kulturvärden. Bestämmelsen anger att tak- och gavelutsprång inte får överstiga 0,2 meter samt att skorsten ska placeras inock.
- f₄** Planbestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till befintlig kulturmiljö och lokal byggnadstradition. Bestämmelsen reglerar att huvudbyggnad ska ha en markerad sockel som är minst 0,3 meter hög.
- f₅** Denna bestämmelse reglerar vilken typ av tak som tillkommande bebyggelse ska ha och innebär att huvudbyggnad måste utföras med sadeltak. Tillbyggnad i form av uterum och växthus är undantagna från bestämmelsen.
- f₆** Planbestämmelsen gäller för området där byggnaden magasinet finns idag och syftar till att reglera tillåtet fasadmateriäl samt att fönster och dörrar ska utföras i trä ifall byggnaden ersätts. Fasadmateriäl ska, likt idag, vara faluröd träpanel.
- f₇** Det är önskvärt att de nya byggnaderna anpassas till omgivande kulturmiljö. Denna planbestämmelse ska säkerställa att fasad och takmateriäl samt färgsättning görs med hänsyn till områdets karaktär (se beskrivning av befintlig bebyggelse i kapitel 5.2 *Planområdet*).
- f₈** Bestämmelsen styr att tak ska utformas som sadeltak och gäller för nya byggnader i omedelbar anslutning till befintlig gårdsmiljö. Syftet med bestämmelsen är att anpassa byggnaderna till befintlig kulturmiljö och lokal byggnadstradition.
- f₉** Syftet med planbestämmelsen är att reglera vilken takvinkel tillkommande bebyggelse får ha. Eftersom den nya bebyggelsen ska anpassas till gårdsmiljön ska taken på huvudbyggnader utformas med en takvinkel mellan 45 och 50 grader. Mindre tillbyggnader i form av uterum och växthus är undantagna från planbestämmelsen eftersom det kan vara svårt att utforma en sådan byggnadsdel med brant takvinkel.

Utförande

- b₁** Denna bestämmelse reglerar att nya byggnader inte får förses med källare eftersom grundvattnet ligger relativt nära markytan.

Rivningsförbud

- r₁** Fyra byggnader inom planområdet bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Denna planbestämmelse innebär att dessa byggnader inte får rivas.

Varsamhet

- k₁** På plankartan föreslås en varsamhetsbestämmelse för samtliga befintliga byggnader utom för det så kallade magasinet. Varsamhetsbestämmelser är en precisering av det generella varsamhetskravet i PBL (Plan- och bygglagen) 8:17, enligt vilket ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara dess kulturhistoriska värden.

Varsamhetsbestämmelsen är formulerad enligt följande:

k₁ – För byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring. Se planbeskrivningens kapitel 2.2 *Bebyggelse*, rubrik *Varsambet*

En redogörelse för de karaktärsdrag och värden som ska beaktas vid ändring av byggnad reglerad med planbestämmelsen k₁ följer för respektive byggnad nedan:



Befintliga byggnader inom Vintriegården. Bild från kulturmiljöutredningen (Vintriegården, Fastigheten Vintrie 20:63 i Malmö, Kulturmiljöunderlag till detaljplan, 2020-04-24).

A – Mangårdsbyggnaden, B – Flygelbyggnaden, C – Logen, D – Kostallet, E – Magasinet (omfattas ej av varsambetsbestämmelse), F – Grindstugan, G – Jordkällaren

Karaktärsdrag och värden som ska beaktas vid ändring av respektive byggnad:

Mangårdsbyggnaden (A)

- Byggnadens volym och proportioner (längd, bredd, höjd, takvinkel).
- Utskjutande parti med tempelmotiv mot trädgården, balkongräcke, lunettfönster.
- Fönstrens storlek och placering.
- Sidohängda, utåtgående träfönster med spröjs.
- Placering av dörrar på fasad mot gårdsplan.
- Putsade fasader med putsrusticerade hörnkedjor och trappstegsfris längs takfoten. Putsrusticerad omfattning runt huvudentré.
- Utkragande, putsad sockel.
- Lunettkupa i takfall ovanför huvudentré.
- Tak belagt med enkupigt lertegel.
- Sammanhängande takytor utan genombrott på var sida av byggnadens mittparti.
- Fyra murade skorstenar.
- Interiört: Planlösning, kakelugnar, äldre snickerier, mönsterlagt parkettgolv, kalkstensgolv i spiskammare.

Flygelbyggnaden (B)

- Byggnadens volym och proportioner (längd, bredd, höjd, takvinkel).
- Fönstrens storlek och placering.
- Sidohängda, utåtgående träfönster med spröjs.
- Placering av entré mot gårdsplanen.
- Putsade fasader med putsrusticerade hörnkedjor och trappstegsfris längs takfoten. Putsrusticerad omfattning runt huvudentré.
- Utkragande, putsad sockel.
- Lunettkupa i takfall ovanför huvudentré.

- Nätt utformad takkupa mot gårdsplanen, klädd i röd plåt.
- Sammanhängande takytor utan genombrott mot gårdsplanen, med undantag av befintliga kupor.
- Tak utan takutsprång eller vindskivor, belagt med rött, enkupigt lertegel.
- Två murade skorstenar.

Logen (C)

- Byggnadens karaktär av äldre ekonomibyggnad.
- Byggnadens volym och proportioner (längd, bredd, höjd, takvinkel).
- Den centralt placerade körporten genom byggnaden, med portar i trä.
- Vitputsade fasader med sluten karaktär. Brädklädda gavelrösten.
- Putsad, utkragande sockel.
- Smala fönstergluggar.
- Småspröjsade gjutjärnsfönster.
- Rödmålade träportar, varav vissa med handtag och bandgångjärn i smide.
- Takets sammanhängande ytor utan genombrott.

Kostallet (D)

- Byggnadens karaktär av äldre ekonomibyggnad.
- Byggnadens volym och proportioner (längd, bredd, höjd, takvinkel).
- Vitputsade fasader med fönsteromfattningar i tegel.
- Putsad, utkragande sockel.
- Småspröjsade gjutjärnsfönster och träfönster.
- Rödmålade träportar och luckor, varav vissa med bandgångjärn i smide.

Grindstugan (F)

- Byggnadens volym och proportioner (längd, bredd, höjd, takvinkel).
- Vitputsade fasader.
- Putsad, utkragande sockel.
- Spröjsade fönster i trä.
- En murad skorsten.
- Tak utan takutsprång, kupor eller takfönster, belagt med enkupigt, rött lertegel.

Jordkällare (G)

- Gräsklädd kulle med vitputsad mur i norr. Muren krönt med lertegel.
- Rundbågig dörr i trä.

2.3 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark

Odling och djurhållning

Stora delar av fastigheten föreslås användas som betesmark, ängsmark, åkermark, odling eller trädgård, likt idag. Det innebär att det till exempel kan bli aktuellt att använda den obebyggda marken intill befintliga och nya bostäder som betesmark för hästar. Eftersom avsikten är att bibehålla marken så öppen som möjligt tillåts inga nya byggnader. Detta säkerställs på plankartan med prickmark.

Trädgårdar

Befintlig trädgård i planområdets nordvästra del föreslås fortsatt användas för bostadsändamål genom användningsbestämmelsen **B** – bostad (ingår även i **C** – centrum).

Inom de två delar av planområdet där ny småhusbebyggelse föreslås finns plats att anordna trädgård till varje bostad. Eftersom de nya huvudbyggnaderna ska placeras nära omgivande gator kommer de nya trädgårdarna att ansluta till planområdets inre, obebyggda delar.

- n₃** För att de nya tomterna och markhöjning (se rubriken *Höjdsättning av mark* nedan) ska påverka omgivande landskapsbild så lite som möjligt får inga stödmurar uppföras vid bostäderna som föreslås i planområdets sydöstra del.

Trädrad i öster

Längs den grusväg som följer planområdets östra gräns finns idag delar av en gammal pilevall kvar. Trädraden består idag mestadels av vitpil, men innehåller också andra träarter. Flera av träden är gamla och det finns luckor i raden. Trädraden omfattas av biotopskydd (se kapitel 3. *Konsekvenser*). För att möjliggöra bevarande av trädraden och eventuella framtida trädkompletteringar föreslås marken runt trädraden regleras med en fem meter bred prickmarkzon längs vägen. Träd som bedöms vara av särskilt bevarandevärde ur ekologisk synpunkt skyddas genom följande planbestämmelse:

- n₁** Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Trädrad i väster

Längs Vintriegårdsvägen i väster finns en trädrad bestående av sex hamlade popplar. Popplarna omfattas av biotopskydd och ska bevaras. Träden skiljs från den intilliggande grusvägen av en mur som också är bevarandevärd. Träden och muren föreslås regleras som kvartersmark för bostäder och kommer därmed att hamna inom tomtmark för föreslagna nya bostäder. För att träden och muren inte ska påverkas av den nya bebyggelsen föreslås en prickmarkszon på åtta meter mellan träden och den nya byggrätten, i kombination med följande planbestämmelse:

- n₁** Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Höjdsättning av mark

Planområdets södra och östra delar ligger idag höjdmässigt lägre än omgivande vägar (Vintrievägen och Sopevägen). Störst skillnad i höjd är det i planområdets sydöstra del, där det i detaljplanen föreslås mark för nya småhus. Här ligger marken inom planområdet upp till 1,5 meter lägre än Sopevägen och nästan en meter lägre än Vintrievägen.

Eftersom de nya husen avses angöras från omgivande vägar bör marken inom planområdet höjas så att de nya tomterna ansluter i höjd till Vintrievägen respektive Sopevägen. Förutom att tillgänglighet behöver tillgodoses enligt Plan- och bygglagen (PBL) samt Boverkets byggregler (BBR), så är en höjning av marken och husen också att föredra ur gestaltningssynpunkt, då husen får en mer naturlig placering mot gatan.

Markhöjningen bör utföras så att området närmast omgivande vägar, där huvudbyggnaderna placeras, höjs till omgivande gatunivå och tomtmarken sedan utformas så att marken sluttar mot planområdets inre del (markerad med användningsbestämmelsen **L** på plankartan). På detta sätt kan den nya tomtmarken anpassas till övergripande landskapsbild. Inga stödmurar tillåts inom användningsområde B i sydöst enligt planbestämmelsen **n₃**.

Idag samlas skyfallsvatten i planområdets sydöstra del. Vid en höjning av marken kan detta vatten i stället ledas från de nya tomterna till det obebyggda området i planområdets södra del. En dagvatten- och skyfallsutredning (*Tyréns, 2022-01-11*) har tagits fram för planområdet. I den pekas viktiga markhöjder ut för dagvatten- och skyfallshanteringen (se mer under rubrikerna *Dagvatten* respektive *Skyfall*). Dessa styrs med följande bestämmelser:

- n₅** Planbestämmelsen reglerar att markens höjd inte får vara lägre än 18,5 meter över nollplanet och gäller inom området avsett för ny bebyggelse i sydöst. Syftet är att säkerställa att tomtmarken inte påverkas negativt vid stående vatten i lågpunkten.
- n₆** Planbestämmelsen reglerar att markens höjd inte får vara lägre än 17,5 meter över nollplanet och gäller inom planområdets mittersta del. Syftet är att säkerställa att grundvattnet inte påverkas vid anläggning av fördröjning av dagvatten och skyfall.

- n₇** Planbestämmelsen reglerar att markens höjd inte får vara högre än 18 meter över nollplanet och gäller inom planområdets sydvästra del, mellan kommande bebyggelse och befintlig bebyggelse, inom användningsområde L. Syftet med bestämmelsen är att marken inte höjs till över +18 meter över nollplanet, vilket är befintlig höjd, då detta skulle kunna påverka befintlig bebyggelse väster om planområdet negativt avseende vattenflöden.

2.4 Trafik

Gång- och cykeltrafik

På sikt planeras Vintrievägen kompletteras med en separat cykelväg mellan Pildammsvägen och Vintrie by. Gatan har nyligen byggts om i dess östra del så att en separat gång- och cykelbana har tillkommit längs del av gatans södra sida. I intilliggande detaljplan (Dp 5270) för Erlandsro har del av cykelvägen och Vintrievägen planlagts. Resten av Vintrievägen är ännu inte detaljplanlagd. I denna detaljplan föreslås en mindre del av fastigheten Vintrie 20:63 övergå till gatumark för att möjliggöra en fortsatt utbyggnad av cykelväg längs Vintrievägen i framtiden. I övrigt förutsätts cykling kunna ske i blandtrafik längs de båda grusvägarna som omger Vintriegården i öster respektive i väster.

- GATA** Syftet med att planlägga en del av Vintrie 20:63 som gata är att möjliggöra en fortsatt framtida utbyggnad av Vintrievägen samt att säkerställa god sikt i korsningen Sopevägen/Vintrievägen.

Bilparkering

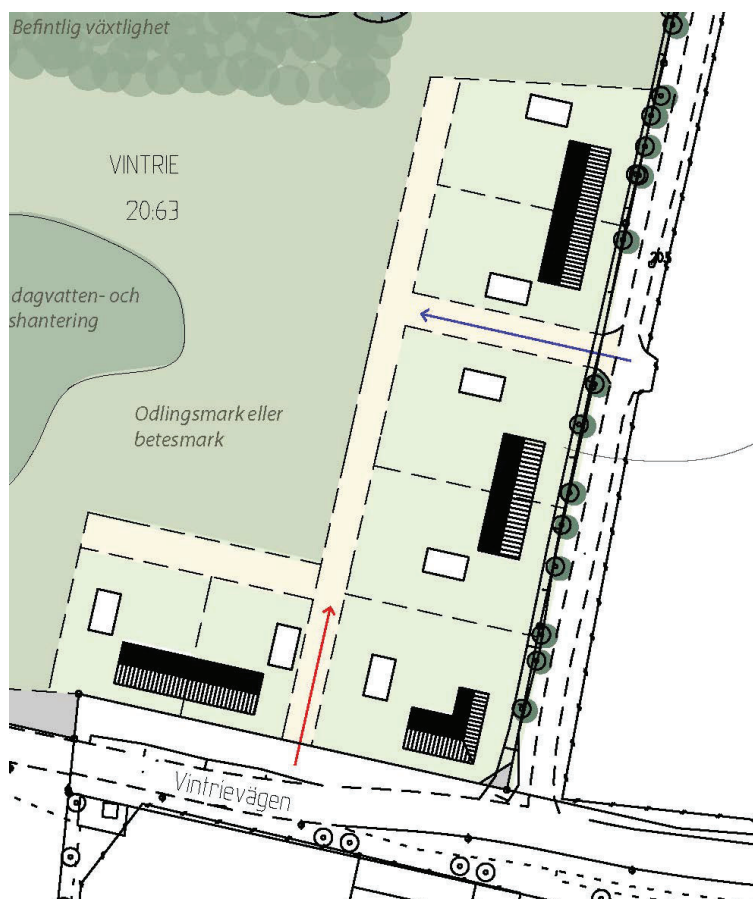
Parkering för de boendes behov förutsätts anordnas inom respektive fastighet på kvartersmark. Enligt gällande parkeringspolicy för Malmö (*Policy och norm för mobilitet och parkering, 2020*) ska två bilplatser per bostad anordnas om bilparkering löses på egen tomt. Bilplats kan ordnas i eller utanför garage eller carport. Om gemensam parkering för bil anordnas för flera hus finns möjlighet till samnyttjande och då kan behovet reduceras till 1,5 bilplatser per bostad (inkluderat besöksparkering). Gemensam parkering har dock inte studerats i denna detaljplan utan här förutsätts att det finns tillräckligt med plats inom varje tomt för att anordna egen parkering.

Planen möjliggör även verksamheter inom bestämmelserna Z, L och C. Parkering kan lösas i anslutning till befintlig bebyggelse (inom område som inte innefattas av bestämmelsen n₂). Parkering för anställda kan också lösas i någon av de parkeringshus som på sikt planeras uppföras i södra Hyllie.

- n₂** Marken får inte användas för parkering. Syftet med bestämmelsen är att bevara befintlig karaktär av trädgård/gårdsplan/odlad mark.

Biltrafik och angöring

All bebyggelse nås via omkringliggande gatunät samt befintliga infarter till Vintriegården. Infarter till de nya småhusen i sydöst avses lösas direkt från Sopevägen, alternativt med en gemensam infart från Vintrievägen eller Sopevägen (se illustration på nästa sida). För att infarter från Sopevägen till ny bebyggelse ska vara möjliga att anlägga krävs det att dessa utformas och placeras på ett sätt som inte riskerar att påverka de träd som omfattas av skyddsbestämmelse och/eller biotopskydd. Ett ingrepp som riskerar att skada biotopen kräver att länsstyrelsen beviljar dispens (se kapitel 3. *Konsekvenser*). För de nya husen i väster föreslås en gemensam infart från Vintriegårdsvägen för att befintlig kulturhistoriskt värdefull mur ska kunna bevaras intakt (se illustrationsplan på sida 5). Vintriegårdsvägen är en enskild väg vilket betyder att servitut eller annan rättighet behöver ordnas för att möjliggöra infart till ny bebyggelse.



Illustrationskarta visar två möjliga infarter för området i sydöst, röd pil visar gemensam infart från Vintrievägen och blå pil visar gemensam infart från Söpevägen. Detaljplanen styr inte vilken lösning som ska användas.

2.5 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

De tillkommande bostadsfastigheterna avses anslutas till det kommunala ledningsnätet för dricksvatten och spillvatten via en befintlig anslutningspunkt nordväst om fastigheten Vintrie 20:63. Idag är Vintrie 20:63 samt övriga befintliga fastigheter längs Vintriegårdsvägen anslutna till ledningsnätet i denna punkt. På plankarta föreslås gemensamhetsanläggning för hantering av dricks- och spillvatten med administrativ bestämmelse g3, se kapitel 2.7 *Administrativa bestämmelser*.

Servitut för befintliga ledningar från Vintrie 20:63 samt övriga fastigheter längs Vintriegårdsvägen finns idag längs Vintriegårdsvägen inom kommunalt ägd mark. Föreslagna nya bostadsfastigheter bedöms kunna anslutas till samma ledningsstråk.

Gemensam ledningsdragning måste ske via servitut dels på mark tillhörande kommunen längs Vintriegårdsvägen, dels på fastigheten Vintrie 20:63, samt på de föreslagna nya tomterna.

Om det kommunala ledningsnätet framöver byggs ut med ledningar längs Vintrievägen kan den nya bebyggelsen i stället anslutas till dessa ledningar.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning (Tyréns, 2022-01-11) har tagits fram för planområdet. Eftersom det idag inte finns något kommunalt utbyggt ledningsnät för dagvatten i anslutning till planområdet ska dagvatten tas omhand inom planområdet. Utredningen föreslår att dagvatten avleds ytligt och omhändertas lokalt genom infiltration i befintlig odlingsmark inom fastigheten. Dagvattnet föreslås ledas till en gemensam anläggning i planområdets södra del, inom område

som markeras **L**. På plankartan föreslås gemensamhetsanläggning för hantering av dagvatten inom detta område med administrativ bestämmelse **g₂**, se kapitel 2.7 *Administrativa bestämmelser*.

Skyfallshantering

Idag samlas vatten, vid stora regn, inom den öppna odlingsmarken i planområdets södra del. Dagvatten- och skyfallsutredningen föreslår att tomtmarken höjdsätts så att skyfallsvatten i stället leds till en ny lågpunkt inom fortsatt obebyggda ytor i planområdets mitt, enligt samma princip som för dagvattnet. Yta för detta säkras genom att inga byggnader tillåts inom område markerat med användningsbestämmelsen **L**. Enligt utredningen beräknas fördröjningsbehovet bli cirka 2100 m³, men exakt behov av fördröjningsvolym bör räknas om inför genomförande av detaljplanen. Det bedöms finnas tillräckligt med yta avsedd för fördröjning för att kunna hantera en sådan förändring. Möjlig placering av fördröjningsyta för skyfall och dagvatten visas på illustrationskartan.

Ytan inom **L** ska höjdsättas så att vatten från ett skyfall inte påverkar intilliggande fastigheter i väster mer än i dagsläget, del av marken i söder får därför inte vara högre än +18 meter över nollplanet. Exakta höjder inom föreslagen byggrätt är inte avgörande så länge tomtmarken lutar in mot lågpunkten och lägsta nivå inte underskrider +18,5 m. Lägsta marknivå i lågpunkten bör inte underskrida +17,5 m för att säkerställa att grundvatten inte påverkas (se mer under rubriken *Höjdsättning av mark*).

För att minimera avrinning av ytvatten från de nya byggrätterna inom planområdet föreslås en begränsning av hårdgörandegraden inom respektive tomt.

- n₄** Planbestämmelsen reglerar att enbart 30 % av respektive tomt får hårdgöras. Detta omfattar bebyggd mark samt hårdgörande i form av exempelvis plattläggning, asfalt och liknande. Grusade ytor räknas inte som hårdgjorda.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning. Avfallshantering anordnas inom respektive fastighet på kvartersmark. De nya fastigheterna kommer att vara tillgängliga via intilliggande vägar.

Elförsörjning

Planområdet bedöms kunna anslutas till de två befintliga elnätstationer som idag finns i anslutning till planområdet. Den ena är placerad strax söder om Vintrievägen och den andra (en så kallad stolpstation) är belägen strax nordväst om fastigheten Vintrie 20:63. Elkabel finns idag längs Vintrievägen samt längs Vintriegårdsvägen.

2.6 Skydd mot störningar

På plankartan föreslås en generell planbestämmelse som säkerställer att bebyggelsen utformas så att riktvärden för trafikbuller efterföljs.

2.7 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt

- a₁** Bygglov krävs för byte av fönster på Vintriegårdens mangårds- och flygelbyggnad. Fönstren utgör en mycket viktig detalj på en byggnad och det är av stor vikt att de

vid ett eventuellt byte utformas på ett sätt som är lämpligt med avseende på byggnadernas ålder, stil och kulturhistoriska värde. Syftet med denna bestämmelse är därmed att reglera att lovplikt gäller för byte av fönster på dessa två byggnader.

- a₂** I planförslaget regleras med egenskapsbestämmelse att några dokumenterat särskilt bevarandevärda träd inom planområdet inte får fällas om de inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Egenskapsbestämmelsen kompletteras med denna administrativa bestämmelse som innebär att marklov krävs för fällning av dessa utpekade träd.
- a₃** Andel hårdgjord mark inom föreslagna nya byggrätter begränsas med egenskapsbestämmelse n₄ och kompletteras med denna administrativa bestämmelse som anger att marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

- g₁** De nya tomter som föreslås i planområdets västra del, längs Vintriegårdsvägen, behöver ha en gemensam infart från Vintriegårdsvägen för att undvika ingrepp i den mur som idag finns utmed Vintriegårdsvägen. De nya fastigheterna bedöms kunna använda del av befintlig infart till Vintriegården. Gemensam köryta behöver utöver detta anordnas längs tomternas östra kant. För att säkerställa en sådan lösning föreslås att en gemensamhetsanläggning för infart bildas här.
- g₂** En gemensam anläggning för fördröjning av dagvatten och skyfall föreslås i planområdets södra, obebyggda del. Planbestämmelsen syftar till att peka ut ett lämpligt område inom vilket en gemensamhetsanläggning för fördröjning av dagvatten och skyfall bör placeras.
- g₃** En gemensamhetsanläggning för ledningar och mätstation för dricks- och spillvatten kommer behöva skapas för att kunna förse ny bebyggelse med dricks- och spillvattenanslutning. Lämplig plats för mätstation är strax söder om Vintriegårdens västra infart. Möjlighet att förlägga ledningar tillhörande anläggningen ges även inom kvartersmark för odling och djurhållning (L) i planområdets södra del.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Bedömningen motiveras av att det endast är ett fåtal nya bostäder som föreslås i detaljplanen. Detta ringa tillägg med bostäder bedöms inte medföra någon negativ påverkan på vare sig luftkvalitet eller vattenkvalitet i området. Inte heller kulturmiljön bedöms påverkas negativt eftersom detaljplanen reglerar både befintlig och tillkommande bebyggelse så att den kulturhistoriskt värdefulla miljön skyddas.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Landskapsbild

Utgångspunkten i planförslaget är att ny bebyggelse ska placeras längs befintliga vägar och att ytor i fastighetens mitt ska lämnas obebyggda. Syftet är att områdets lantliga karaktär ska bibehållas.

Det öppna landskapet

Odlingslandskapet runt Vintriegården kommer troligtvis att förändras i framtiden och de stora åkerarealerna kommer att bebyggas. Även om landskapet runt gården ändrar karaktär så är de obebyggda, öppna ytorna inom fastigheten av stort värde för att miljön ska bibehålla sin lantliga karaktär. Det är därför viktigt att ny bebyggelse hålls så samlad som möjligt för att minimera påverkan på det öppna landskapet. Det är också viktigt att de öppna ytor som ska sparas inom nuvarande fastigheten Vintrie 20:63 inte helt skärmas av från det kringliggande landskapet, eftersom det skulle minska intrycket av ett öppet och lantligt landskap.

I den fördjupade översiktsplanen för södra Hyllie, som ligger till grund för planförslaget, är det tänkt att obebyggda ytor runt gården ska användas för hästhagar, ängar, naturmark och småskalig odling. På så sätt kan den lantliga karaktären bibehållas.

Planförslaget är utformat i enlighet med kulturmiljöanalysen (*Vintriegården, Fastigheten Vintrie 20:63 i Malmö, Kulturmiljöunderlag till detaljplan, 2020-04-24*) och den fördjupade översiktsplanen.

Respektavstånd till gården

Vintriegården har karaktären av en 1800-talsgård i ett skifteslandskap. Det fria läget är av värde och ny bebyggelse behöver därför uppföras på ett respektavstånd från gården. Planförslaget är utformat så att ett skyddsavstånd till gården säkerställs.

Trädrader

Befintliga trädrader längs Vintriegårdens östra respektive västra gräns är ett typiskt inslag i skifteslandskapet. Trädraderna är av varierande ålder och status. Det är inte de enskilda träden som är av värde kulturhistoriskt sett, utan företeelsen som sådan. I planförslaget skyddas de enskilda träd som bedömts vara av särskilt ekologiskt värde med planbestämmelsen **n₁** och **a₂**. Trädraderna som helhet skyddas från ny bebyggelse genom att en zon med prickmark föreslås över träden, längs med planområdesgränsen i öster och i väster. Bredd på prickmarkszonen har valts utifrån den bedömning av trädens utbredning som har gjorts i en särskild trädinventering. Trädraderna omfattas också av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, vilket innebär att dispens behöver sökas hos länsstyrelsen för åtgärder som riskerar att skada biotopen. Infarter till de föreslagna nya småhustomterna bedöms kunna anordnas utan påverkan på träd, men ansökan om dispens kan behöva lämnas till länsstyrelsen för ett sådant ingrepp.

I detaljplanen kan inte krav på nyplantering ställas. Det är dock önskvärt att trädraderna bibehålls i den mån det går och kompletteras vid behov eftersom de är ett viktigt inslag i landskapsbilden. Vid eventuell komplettering kan anpassning göras till ny bebyggelse.

Dagsljus

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Av dessa framgår att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning (BBR - avsnitt 6:322).

Eftersom den föreslagna bebyggelsen utgörs av småhus bedöms det inte föreligga några problem att uppnå dagsljuskravet i de tillkommande bostäderna. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte heller få någon påverkan på dagsljus i befintlig bebyggelse.

Kulturmiljö och arkeologi

Kulturmiljö

Vintriegården ligger inom ett område som i översiktsplanen betecknas som kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. 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.

Inom planområdet finns flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader. De byggnader som bedöms ha särskilda värden skyddas i detaljplanen genom införandet av varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Ett bebyggelsefritt område runt gårdsmiljön har säkerställts genom att stora delar av fastigheten Vintrie 20:63 har belagts med prickmark. Den nya bebyggelse som medges i planen anpassas till befintlig kulturmiljö med planbestämmelser som reglerar utformning, placering och högsta tillåtna exploateringsgrad.

Sammantaget bedöms inte detaljplanens genomförande påverka kulturmiljön negativt.

Arkeologi

I princip hela fastigheten Vintrie 20:63 utgörs av fast fornlämning (Vintrie bytomt) eller toftområden. Ingrepp i fornlämningar kräver länsstyrelsens tillstånd. Innan ny bebyggelse uppförs inom fastigheten måste därför en arkeologisk förundersökning utföras i syfte att dokumentera fornlämningen. En konsekvens av planförslagets genomförande är alltså att ett ingrepp i fornlämningen behöver göras.

En arkeologisk förundersökning har genomförts för det sydöstra utbyggnadsområdet, vilket inte visade några spår av bytomten. Länsstyrelsens bedömning är att platsen fungerat som materialtäkt och därför är ytterligare arkeologisk insats inte nödvändig för byggrätten i sydöst. Det västra utbyggnadsområdet anses idag inte vara tillgängligt för undersökning eftersom det upptas av fruktträd och paddock. Innan det området byggs ut enligt detaljplanen kommer man behöva göra en arkeologisk förundersökning, och ansöka om detta hos länsstyrelsen.

Naturmiljö

Det finns en allé vid Vintriegårdens östra infart samt dammar inom planområdet som omfattas av biotopskydd. Dessa samt övrig naturmiljö inom planområdet bedöms inte påverkas negativt av planförslaget eftersom ny bebyggelse föreslås ytterst restriktivt.

Jordbruksmark

Delar av den föreslagna bebyggelsen planeras på det som idag utgörs av jordbruksmark. Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmark av nationell betydelse, vilket betyder att brukningsvärd jordbruksmark innehar en särställning och särskilt ska värnas. Ett genomförande av detaljplanen innebär att delar av jordbruksmarken exploateras och att möjligheten att bruka marken upphör. Brukingsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose

väsentliga samhällsintressen. Enligt 12 kap. 9 § miljöbalken får jordbruksmark tas ur produktion först efter anmälan till länsstyrelsen, om inte åtgärden är av ringa betydelse för jordbruket på brukningsenheten eller för natur- och kulturmiljön. Vid genomförande av detaljplanen bör länsstyrelsen rådfrågas om huruvida behov av anmälan föreligger.

Detaljplaneförslaget är utformat i enlighet med *Fördjupad översiktsplan för södra Hyllie* (antagen av kommunfullmäktige den 25 april 2019) och bedöms vara förenligt med översiktsplanen. I Malmö 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. Planförslaget är utformat för att Vintriegården ska kunna utvecklas och kompletteras med ny bebyggelse i liten skala, samtidigt som delar av jordbruksmarken ska bevaras och fortsatt kunna brukas.

Luftkvalitet

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra svårigheter att uppnå gällande miljökvalitetsnormer för luft.

Vattenkvalitet

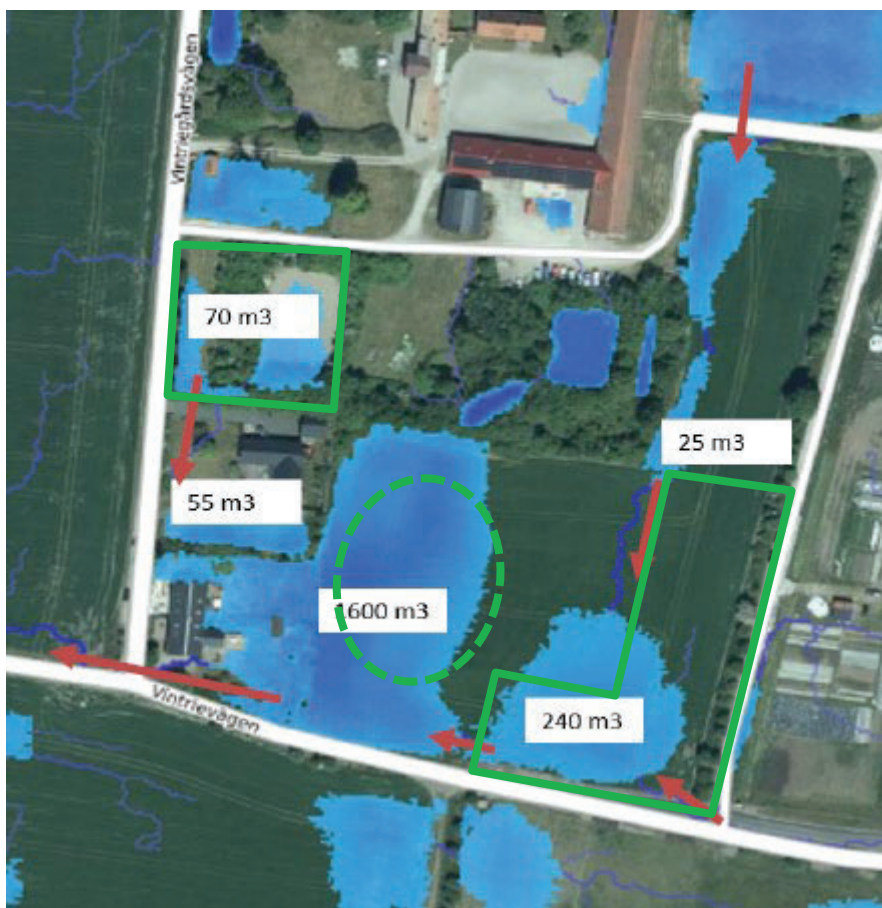
Enligt framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (*Tyréns, 2022-01-11*) bedöms ingen påverkan ske på grundvattnet eller befintliga brunnar i området, detta genom att lägsta marknivå inte förändras (se kapitel 2) samt att mängden tillkommande dagvatten är liten och föroreningshalten från planerad bebyggelse generellt är låg.

I utredningen görs bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte leder till en försämrad möjlighet att uppnå satta mål för miljökvalitetsnormer för vatten i recipienten.

Skyfall

Dagvatten- och skyfallsutredningen föreslår en höjdsättning av marken med syfte att leda skyfall och dagvatten till mitten av planområdet, vilket styrs med markhöjder i plankartan (se kapitel 2). Om befintlig lågpunkt i mitten av fastigheten utökas med samma volym som försvinner när marken för nya fastigheter höjs upp kan samma fördröjningsförmåga som finns i dagsläget behållas inom fastigheten. Genom att även utöka lågpunkten för att kompensera för ökad hårdgörningsgrad säkerställs att ingen försämring sker för omkringliggande bebyggelse vid skyfall.

Befintliga fastigheter Vintrie 20:66 och 20:67, väster om planområdet, är enligt utredningen utsatta för översvämningar i samband med skyfall idag, och kommer fortsatt vara det. Översvämningarna bedöms inte förvärras med föreslagen lösning för hantering av skyfall för tillkommande tomter.



Markavrinning inom fastigheten Vintrie 20:63 vid 100-årsregn, bild från dagvatten- och skyfallsutredning (Tyréns, 2022-01-11). Områden där ny småhusbebyggelse föreslås visas med grön linje. Område dit skyfallsvatten föreslås ledas visas med grön streckad linje.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts för planområdet (Vintriegården, Fastigheten Vintrie 20:63 (Dp 5665), *Geotekniska och miljömässiga förutsättningar i aktuellt planärende*, 2020-07-31).

Utredningen visar att grundläggningsförhållandena generellt är mycket goda för planerad småhusbebyggelse. Grundläggning kan ske med konventionell ytlig plattgrundläggning med normala dimensioner.

Fastheten i jordlagren är hög varför förväntade sättningar blir mycket små. Området ligger inom lågriskområde för radon och radonskyddade konstruktioner krävs därmed inte.

Inför byggskedet kan det komma att krävas kompletterande geotekniska undersökningar beroende på planerad typ av byggnation.

Markföroreningar

En markmiljöutredning har utförts för planområdet (Vintriegården, Fastigheten Vintrie 20:63 (Dp 5665), *Geotekniska och miljömässiga förutsättningar i aktuellt planärende*, 2020-07-31).

Innan undersökningarna av eventuella markföroreningar gjordes genomfördes en historisk inventering. Den visade att verksamheten inte lär ha genererat några omfattande markföroreningar men att bekämpningsmedel använts inom lantbruket.

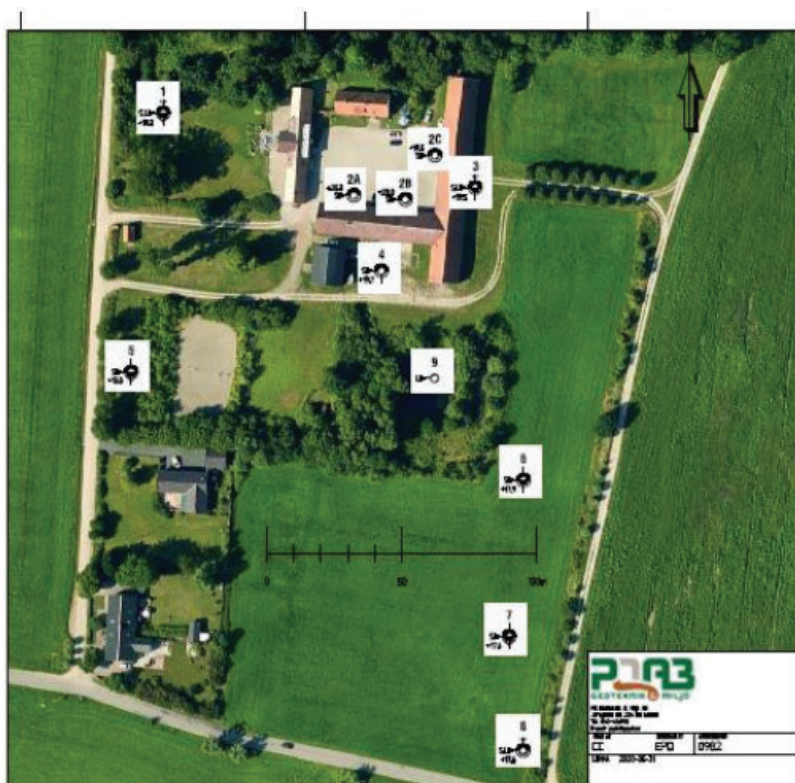
Granskning av gamla flygfoton visar att verksamheten på gården varit densamma i modern tid, dvs det har inte bedrivits industriell verksamhet på gården, och det har inte heller varit fråga om handelsträdgård eller växthusverksamhet, utöver ett växthus i anslutning till bostadshuset, använt

i liten skala för hushållsändamål. För ett antal år sedan genomförde miljöförvaltningen jordbruks-tillsyn inom fastigheten. Inga avvikelser noterades.

Inför genomförandet av undersökningarna med avseende på markföroreningar delades planom-rådet in i delområden, i söder där småhusbebyggelse planeras respektive i norr där den fyrårlängade gården är belägen. Fältundersökningen utfördes med borrhandsvagn typ Geotech 504.

Fältningsarbetena omfattade följande:

- Skruvprovtagning i 10 provpunkter, inklusive uttag av jordprover för okulärbedömning och laboratorieanalyser inklusive miljö (borrhål 1, 2A-2C, 3, 4, 5, 6, 7, 8).
- CPT-sondering i 3 provpunkter (borrhål 1, 5, 7) för bestämning av jordlagrens geotek-niska egenskaper.
- Trycksondering i 2 provpunkter (borrhål 3, 6) för bedömning av djupet av de fastare jord-lagren.
- Installation av 3 st grundvattenrör, PEH 50 mm med 2 m slitsad filterspets (borrhål 1, 3, 8).
- Uttag av vattenprov i de tre grundvattenrören samt av ett ytvattenprov i en damm (punkt 9) inom området. Ytvattnet uttogs någon dm under vattenytan.



Bilden visar markmiljöutredningens borrhplan.

Vad gäller bekämpningsmedel har sådana kemiska föreningar inte påvisats, varken i uttagna fyra jordprover eller i uttagna fyra grundvattenprover.

Analys av jordprover från den grusade gården och strax söder om den södra längan, där den gamla gödselstaden var belägen, och öster om logen uppfyller i huvudsak MRR (mindre än ringa risk) /KM (känslig markanvändning). Några få analysresultat visar på halter över KM men dock signifikant under MKM-nivån (mindre känslig markanvändning). Eftersom innergården är grusad

och genom åren bland annat använts för uppställning av bilar och arbetsmaskiner och antas användas så även i framtiden, har det bedömts att det inte är miljömässigt motiverat att vidta saneringsåtgärder på innergården. Samma bedömning gäller för marken söder om den södra längan och öster om den östra längan.

Inom den sydöstra delen av planområdet har arsenik påvisats i lermoränen under mulljorden i halter cirka 25 % över MRR/KM-nivån men cirka hälften mot MKM-nivån. Påvisad arsenikhalt är naturligt förekommande, dvs den är inte orsakad av människan. Det bedöms att påvisade arsenikhalter i lermorän inte kommer att ha någon avgörande inverkan på den planerade småhusbyggelsen. Detta gäller speciellt mot bakgrund av föreslagen höjdsättning inom planområdet.

I jordprover från den västra delen av planområdet har det inte påvisats förhöjda halter av främmande ämnen.

Inom planområdet förekommer grundvatten i jordlagren. Eftersom lermoränen är mycket tät är grundvattnet i lermoränen inte någon betydande vattenförekomst och är närmast stillastående. Analysresultaten på det stagnanta grundvattnet har i utredningen inte ändrat bedömningarna ovan vad gäller jordprovtagningarna.

Uttaget prov på ytvattnet i den grävda dammen, som tidigare användes för kräftodling, visar på samma halter som i grundvattnet.

Sammantaget bedöms att det utförts ett tillräckligt antal jord- och vattenanalyser för att klargöra föroreningsförhållanden i mark och grundvatten.

Om det upptäcks en förorening på fastigheten som inte är känd sedan tidigare ska miljöförvaltningen underrättas. Senast 6 veckor innan en avhjälpandeåtgärd vidtas ska den anmälas skriftligen. Skyldigheterna framgår av 10 kap. 11–13 §§ miljöbalken samt 28 § förordning 1998:899 om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Hästgårdar

Vintriegården ligger idag i en lantlig miljö där hästar under en längre tid varit en naturlig del. Både Vintriegården och de närliggande gårdarna har under perioder bedrivit hästhållning i mindre skala. Idag hålls inte några hästar på Vintriegården, men med hänsyn till områdets lantliga karaktär och historia bör hästhållning även fortsatt kunna bedrivas i liten skala. Antalet hästar som kan komma att rymmas inom planområdet bedöms vara så begränsat att det inte bör ge upphov till påtaglig störning avseende spridning av allergener.

Planförslaget möjliggör hästhållning enligt ovan genom användningsbestämmelse L för delar av befintlig bebyggelse på gården samt för de öppna ytorna inom fastighetens södra och östra delar. De nya bostäder som föreslås inom planområdet kan således komma att gränsa till mark där hästar vistas.

Omgivningsbuller

Trafikbuller

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 m² är motsvarande nivå 65 dBA. Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan 06.00 och 22.00.

Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse som gör ovanstående riktvärden bindande.

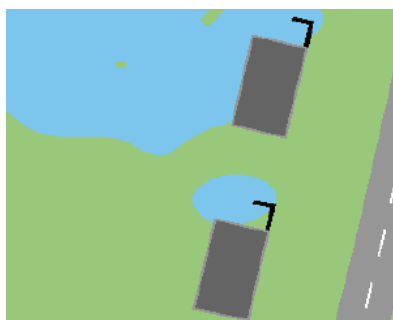
Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

Planområdet är utsatt för trafikbuller framförallt från Yttre Ringvägen och Pildammsvägen, men också från järnvägstrafik i söder (längs Yttre Ringvägen) och i norr (Hyllie centrum). Viss bullerpåverkan alstras också från biltrafik längs Vintrievägen och Vintriegårdsvägen.

En bullerutredning har genomförts för planområdet (*Trafikbullerutredning till ny Dp Vintrie 20:63, Malmö, 2020-05-12*). Utredningen visar att grundkravet i trafikbullerförordningen på högst 60 dBA uppfylls vid samtliga föreslagna fasader, vilket innebär att planlösningen i samtliga bostäder kan planeras fritt ur bullersynpunkt.

För att uppnå planbestämmelsen om buller vid uteplats krävs dock, enligt utredningen, att en två meter hög bullerskyddsskärm sätts upp i anslutning till varje huvudbyggnad, detta under förutsättning att husen uppförs så som illustrationsunderlaget till trafikbullerutredningen är utformat. Detaljplanen möjliggör uppförande av bullerskyddande mur eller plank om detta skulle bedömas nödvändigt. Utformning av bullerskydd bör anpassas till omgivande kulturmiljö. För att undvika plank eller mur kan huvudbyggnader utformas i vinkel för att uppfylla kraven för bullerskyddad uteplats. Ett annat sätt att skapa bullerskyddad uteplats är att placera huvudbyggnad och komplementbyggnad på ett sätt som avskärmar bullret från gata.

Efter att bullerutredningen togs fram har planförslaget reviderats något avseende utbredning av tomter och placering av bebyggelse. De områden som studerats och yttre förutsättningar är dock fortsatt desamma. Slutsatsen i bullerutredningen bedöms därför fortsatt vara aktuell och bostadsbebyggelse bedöms kunna uppföras inom planområdet på ett sätt som gör att riktvärden för trafikbuller uppfylls.



Förslag i bullerutredningen på hur skyddade uteplatser kan skapas med hjälp av bullerplank mot gavel.



EKVIVALENT LJUDNIVÅ
2.0 m över mark i dBA

75 <		<=	75
70 <		<=	70
65 <		<=	65
60 <		<=	60
55 <		<=	55
50 <		<=	50
45 <		<=	45

Utdrag ur bullerutredningen som visar ekvivalenta nivåer 2 meter över mark för prognosåret 2040. Grön och blå färg i utbredningskartan anger ljudnivåer under 60 dBA. I kolumnerna för fasadnivåer anges hur L_{eq} (dBA) (2:e kolumnen) och L_{max} väg (3:e kolumnen) och L_{max} järnväg (4:e kolumnen) fördelas per fasad och våningsplan (1:e kolumnen). Järnvägen löper söder om planområdet.

Trafikkonsekvenser

Förslaget innebär en marginell ökning av antal fordonströrelser på omgivande gatunät. Antalet tunga fordon bedöms ligga kvar på ungefär samma nivå som idag. Förslaget innebär att det kan tillkomma direktutfarter från respektive bostad på Vintrievägen och på Sopevägen, alternativt en gemensam infart för ny bebyggelse från Vintrievägen eller Sopevägen.

3.3 Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal

Ett avtal mellan kommunen och exploatören kommer att bli aktuellt för att reglera överföring av mark och kostnader för utbyggnad inom allmän plats.

3.4 Konsekvenser för fastigheter

Vintrie 20:63

Fastighetens östra gräns lades ut i laga skifte 1806 och har inte förändrats eller fastighetsbestämts sedan dess. Det innebär att den gränsen har haft väldigt låg noggrannhet. Under planprocessens gång har gränsen därför fastighetsbestämts till sitt läge för att den ska kunna ligga till grund för en detaljplan för nya bostäder.

Planförslaget innebär att en liten del av fastigheten övergår till allmän platsmark (gata) och därmed överförs till en kommunalt ägd fastighet.

Planförslaget möjliggör fastighetsbildning för samtliga användningstyper som ingår i detaljplanen, dessa kan därmed avskiljas från Vintrie 20:63.

Vintrie 20:1

Fastigheten utökas med en liten del mark från fastigheten Vintrie 20:63, enligt ovan.

Servitut för vatten- och spillvattenledningar

Gemensamhetsanläggning bör bildas för befintliga vatten- och spillvattenledningar förlagda i Vintriegårdsvägen eftersom de föreslagna småhusfastigheterna inom planområdet kommer att behöva anslutas till dessa ledningar. Ledningarna omfattas idag av servitut till förmån för Vintrie 20:61, 20:63 och 20:66–68, belastande Vintrie 20:1. Gemensamhetsanläggning bör ersätta servitutet för ledningarnas framtida skötsel och drift.

Gemensamhetsanläggning för dagvatten- och skyfallshantering

Eftersom det idag inte finns något kommunalt dagvattenledningsnät utbyggt i området ska dagvatten från planområdet tas omhand inom planområdet. Detta kan lösas genom att respektive fastighetsägare tar hand om sitt eget dagvatten inom egen fastighet, alternativt att dagvattnet leds till en gemensam grönyta eller damm inom planområdet där vattnet kan infiltrera i marken. Om det senare väljs bör en gemensamhetsanläggning bildas för den gemensamma dagvattenanläggningen. Skyfallsvatten från planområdet bedöms, genom föreslagen höjdsättning av marken, kunna ledas till samma del av planområdet för fördröjning. Föreslagen gemensamhetsanläggning kan därmed omfatta både dagvatten och skyfallsvatten.

3.5 Samhällskonsekvenser

Bostadspolitiska mål

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av de bostadspolitiska målen genom att nya bostäder tillskapas. Tillskottet av småhus i lantlig miljö bidrar till att skapa en variation i bostadsutbudet i denna del av staden.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom bostädernas lantliga läge med närheten till djur och natur och möjlighet att vistas i egen trädgård. Skolor och förskolor nås via lågtrafikerade grusvägar och cykelvägar. I takt med att Hyllie byggs ut söderut kommer även cykelvägnätet att utvidgas, vilket bidrar till att ytterligare säkra barnens rörelser mellan hem, skola och fritidsaktiviteter.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet bedöms kunna utformas så att områdets nya byggnader blir tillgängliga även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Jämställdhet

Eftersom kvinnor generellt reser mer med kollektivtrafik än män är närheten till kollektivtrafik viktig att belysa ur ett jämställdhetsperspektiv. Tillgång till service, barnomsorg och arbetsplatser i närheten av bostaden eller nära kollektivtrafikstråk och hållplatser blir därmed också viktigare för kvinnor än för män.

Idag är planområdet beläget i en lantlig miljö cirka 750 meter från närmaste skola och förskola och drygt en kilometer från service, arbetsplatser och kollektivtrafik vid Hyllie centrum. Det är ungefär lika långt till tåg- och busstation samt handel och arbetsplatser i Svågertorp. Närmaste busshållplats finns längs Pildammsvägen inom 500 meter från planområdet.

Gång- och cykelvägnätet är delvis utbyggt längs Vintrievägen mot Svågertorp och längs närbelägna Tygelsjöstigen mot Hyllie. I övrigt är gång- och cykeltrafikanter mot Hyllie och mot Malmö centrum hänvisade till de grusvägar som omger planområdet innan det iordningställda gång- och cykelvägnätet tar vid.

I dagsläget är planområdet, utifrån ovanstående beskrivning, något isolerat och inte optimalt placerat med hänsyn till kollektivtrafiken. Inom några år kommer dock turtät busstrafik med busshållplatser finnas närmare planområdet i samband med att Hyllie boulevard byggs ut mot Pildammsvägen. Närmaste busshållplats kommer då att finnas inom 500 meter från planområdet och förutsättningarna att åka kollektivt till och från planområdet förbättras avsevärt.

I ett längre perspektiv kommer staden, enligt översiktsplanen, att växa söderut på den idag brukade marken i närheten av Vintriegården. Detta kommer medföra fler skolor och förskolor och ett utbyggt vägnät som förbättrar möjligheten att på ett tryggt och smidigt sätt röra sig med cykel och till fots till och från planområdet.

Inom planområdet möjliggörs bostäder samt olika användningar som kan medföra arbetstillfällen för både kvinnor och män.

Kommunal service

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 10 nya bostäder inom området. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som ytterstad och består av enbart enbostadshus bedöms bostäderna generera ett behov av cirka 4 förskoleplatser och 8 grundskoleplatser på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området. Beräkningen är genomförd i en modell för beräkning av behov av för- och grundskoleplatser som alstras genom ny bebyggelse, framtagna av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av förskola löses genom att det finns förskolor i Hyllie och Vintrie by, som bedöms ha kapacitet att ta emot dessa barn. Behovet av grundskola löses genom de grundskolor som finns och planeras i Hyllie.

Relevanta övriga projekt

På sikt planeras den idag obebyggda marken mellan planområdet och Hyllie respektive Vintrie byggas ut med blandad stadsbebyggelse, enligt översiktsplanen. När detta sker kommer bostäderna och gårdsmiljön inom planområdet att befinna sig i en annan kontext. Vid utveckling av områdena intill gården är det viktigt att ett respektavstånd till de gamla gårdsmiljöerna hålls så att den värdefulla kulturmiljön och den lantliga karaktären bibehålls.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Kommunen ansvarar genom fastighets- och gatukontoret för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

Frågor om markköp, lantmäteriförrättningar, ledningar och avtal ska samordnas mellan fastighetsägarna inom planområdet.

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Mark

En arkeologisk förundersökning har genomförts för utbyggnadsområdet i sydöst. Innan genomförande av övriga utbyggnadsområden ska arkeologisk förundersökning beställas och bekostas av exploatör. Ingrepp i fornlämning regleras i Kulturmiljölagen (1988:950) och beslut gällande detta fattas av länsstyrelsen.

Kompletterande grundundersökning kan behöva tas fram av exploatör i samband med bebyggandet av området.

Vid förändring av marknivå ska tillkommande massor inte vara förorenade.

Teknisk försörjning

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

Vid höjdsättningen av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten kan avledas på ett ändamålsenligt sätt. För att säkerställa spillvattenhantering från de föreslagna nya tomterna behöver avloppspumpstationer sannolikt anordnas.

Den dräneringsledning som idag korsar den sydöstra delen av Vintrie 20:63 och avvattnar intilliggande odlingsområde på kommunal mark kommer att behöva flyttas för att ge plats åt föreslagen småhusbebyggelse.

Brand

Planområdet är beläget inom 10 minuters insatstid för räddningstjänsten.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Buller

Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och exploatören. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan dess att detaljplanen antas i stadsbyggnadsnämnden.

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploitören.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning. Övriga förändringar av fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsreglering. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatu- marksfastighet.

I planområdet läggs kvartersmark ut för bland annat bostäder. Kvartersmarken förmodas delas in i ett antal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark, t.ex. körytor och grönytor, dagvattenanläggning och andra tekniska anläggningar, bildas gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

Planförslaget innehåller även kvartersmark för odling, vilket möjliggör att en fastighet för odling kan bildas.

Ledningar som kommer att förläggas eller finnas kvar inom kvartersmark säkras lämpligen genom att servitut eller ledningsrätter bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av berörd ledningshavare.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

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 skyddas och ges möjlighet att utvecklas.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Förslaget är förenligt med Översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Avsikten är att detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från fastighets- och gatukontoret, kulturförvaltningen och miljöförvaltningen deltagit.

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Vintrie 20:63. Planområdet gränsar mot Vintrievägen i söder, mot Vintriegårdsvägen i väster, mot fastighetsgräns i norr samt mot grusväg (i denna planbeskrivning kallad Sopevägen) i öster.

Fastigheten Vintrie 20:63 är privatägd.

Planområdet omfattar drygt 48 000 kvadratmeter.



Flygfoto med planområdet markerat med röd linje.

Platsens historik

Vintriegården har, med nuvarande bebyggelsestruktur och placering, troligtvis legat här sedan mitten av 1800-talet, men bebyggelse och jordbruk har funnits på platsen längre tillbaka än så. Gårdens nuvarande struktur formades efter enskiftet i början av 1800-talet.

De delar av marken som inte utgjort trädgård för vistelse och rekreation har använts för jordbruk och bete och gör, i viss mån, så även idag. Trädgårdsanläggningen är främst lokaliserad väster och norr om befintliga gårdsbyggnader. Strax sydväst om gården finns rester av en gammal fruktträdgård samt en paddock (grusad ridbana). Söder om gårdsbebyggelsen finns två mindre dammar (anlagda 1981–82), omgivna av tät vegetation. Dammarna har ursprungligen syftat till att avvatta omgivande mark inom fastigheten, men har också under en tid använts till kräftodling. Öster om gården samt öster och söder om dammarna utgörs marken av öppen ängs- och betesmark. Större delen av marken i söder brukas fortfarande.

Stråk, struktur och sammanhang

De tre gårdarna Vintriegården, Erlandsro och Vintrie 7 och 8 ligger på gamla gårdslägen från tiden före enskiftet 1806. Landskapet är i övrigt till stor del präglat av enskiftet och tiden efter det. Strukturer som gränsmarkeringar, hägnader eller vägar från tiden före enskiftet återfinns endast i begränsad omfattning. I planområdets omedelbara närhet är det bara Vintrievägen i söder och Sopevägen i dess sträckning nordost om gården som är från den tiden. Sopevägens sträckning längre söderut, längs planområdet, tillkom under 1800-talet. Vägsträckningen bedöms ändå som kulturhistoriskt särskilt värdefull då den i princip har samma sträckning som före enskiftet och då den i grova drag markerar Vintrie bytomts östra gräns.

Bebyggelse och kulturmiljö

Värdefulla bebyggelsemiljöer

Vintriegården är en gårdsanläggning med typisk 1800-talskaraktär. Gården har lång kontinuitet på platsen, eftersom den är en av tre gårdar som ligger kvar på Vintries bytomt. Bebyggelsen har genomgått vissa förändringar, men helhetskaraktären är välbevarad. Anläggningen som helhet (byggnader och trädgård, samt kontakten med omgivande landskap) är kulturhistoriskt särskilt värdefull.

En kulturmiljöutredning har tagits fram för planområdet (*Vintriegården, Fastigheten Vintrie 20:63 i Malmö, Kulturmiljöunderlag till detaljplan, 2020-04-24*). Nedan följer en sammanfattning av kulturmiljöutredningens beskrivning av respektive byggnad.



- A. Mangårdsbyggnaden
- B. Flygelbyggnaden
- C. Logen
- D. Kostallet
- E. Magasinet
- F. Grindstugan
- G. Jordkällaren

A - Mangårdsbyggnaden

Mangårdsbyggnaden är en drygt 40 meter lång länga i 1 ½ plan, uppförd i lersten. Fasaderna är i vit slätputs med putsrusticerade hörnkedjor, och längs takfoten löper en trappstegsfris. Även huvudentrén har en putsrusticerad inramning. Byggnaden har en utkragande, slätputsad och gråmålad sockel. Taket är ett sadeltak belagt med gult enkupigt lertegel.

Byggnadens fönster är sidohängda, utåtgående tvåluftsfönster i trä med spröjs, målade i grönt och vitt.



Mangårdsbyggnaden från öster. Foto: Olga Schlyter

B – Flygelbyggnaden

Flygelbyggnaden uppfördes 1914 och ersatte då gårdens norra ekonomilänga. Byggnaden inrymde rättarebostad i den östra delen och tvättstuga och strykkammare i den västra. Tidigare fanns det ett drivhus byggt mot byggnadens södra fasad, på gårdsplanen.

Flygelbyggnaden är i 1 ½ plan. Fasaderna är i vit slätputs med putsrusticerade hörnkedjor, och längs takfoten löper en trappstegsfris. Byggnaden har en utkragande, slätputsad och gråmålad sockel. Taket är ett sadeltak belagt med röda, enkupiga lertegelpannor. Gavlarna är utformade på skånskt vis utan takutsprång.

Byggnadens fönster är sidohängda, utåtgående tvåluftsfönster i trä med spröjs, målade i grönt och vitt.

Flygelbyggnaden är sammanlänkad med mangårdsbyggnaden med en vitputsad mur med tegelkröning. I muren finns en valvformad öppning. Muren är sannolikt samtida med flygelbyggnaden.



Flygelbyggnaden från söder. Foto: Olga Schlyter

C – Logen

Logen är en nästan 80 meter lång länga vars väggar är murade i lersten. Fasaderna är i vit slätputs och sockeln utkragande, slätputsad och gråmålad. Gavelröstena är i lockpanel målad med falu

rödfärg. Ungefär mitt på loglängan går en körport genom byggnaden. Den har stickbågiga muröppningar och mot öster finns inåtgående portblad som står uppställda. Det finns flera stora portar på byggnaden, varav de större är skjutportar. De är alla i trä och rödmålade, förutom en modern aluminiumport på södra gaveln. Byggnadens fönster är av varierande slag.

Byggnaden har ett högre sadeltak. Fram till 1940-talet var logens tak belagt med spån, sedan lades tegelpannor (tvåkupigt rött lertegel) ovanpå det gamla spåntaket.



Logen från väster. Foto: Olga Schlyter

D – Kostall

Byggnaden har vita, slätputsade fasader och en gråmålad, utkragande sockel. Taket är ett sadeltak belagt med röd, korrugerad plåt. Mot söder finns en stor solcellsanläggning. Fönster och portar är röda. Äldre, spröjsade gjutjärnsfönster (så kallade stallfönster) finns bitvis bevarade samt även några äldre, spröjsade träfönster på västra gaveln. Det finns större fönster i liggande format, varav vissa är utbytta till moderna aluminiumfönster. De små fönstren har utkragande omfattning i rödmålat tegel. Mot gårdsplanen finns stora slagportar i trä, samt en äldre tvådelad dörr i trä. Det finns även ett garage med modern garageport. På västra gaveln och vid den uthyrda delen på sydsidan är moderna aluminiumportar insatta. Västra gaveln har centralt placerade inlastningsluckor i två plan ovanför bottenplan. Luckorna är rödmålade och i trä.



Kostallet från norr respektive från väster. Foton: Olga Schlyter

E – Magasin/Traktorgarage

Byggnaden är troligen uppförd under tidigt 1900-tal, och den ersatte då en äldre byggnad på platsen. Byggnaden har tjänstgjort som traktorgarage.

Magasinet är i två våningar och uppfört i trä. Sockeln är gjuten i betong. Fasaderna är i faluröd träpanel i varierande utformning (liggande panel, lockpanel och locklistpanel på olika ytor). Knutar, vindskivor samt foder vid vissa portar är vitmålade. Det finns ett flertal portar i trä, framför allt mot väster. Mot öster finns äldre, spröjsade träfönster som är vitmålade. Taket är sadeltak belagt med svart, korrugerad plåt.



Magasinet sett från väster. Foto: Olga Schlyter

F – Grindstuga

Byggnaden kallas grindstugan, men dess ursprungliga funktion är oklar. I perioder, till exempel vid betskörden, har huset använts som bostad av säsongsarbetare. Invändigt fanns då dass och en kamin, varav den senare är bevarad.

Grindstugan är en liten byggnad med vita, slätputsade fasader och gråmålad, utkragande sockel. Taket är ett sadeltak belagt med rött enkupigt lertegel. Det finns en murad skorsten i gulrött tegel i takfallet mot öster. Byggnaden har tre fönster och en dörr, samtliga är sentida och i trä. Fönstren är målade i grönt och vitt.



Grindstugan sedd från Vintriegårdsvägen i väster. Foto: Olga Schlyter

G – Jordkällare

Jordkällaren har troligen tillkommit i samband med trädgården, dvs före 1860, men den kan också ha byggts senare.

Jordkällaren består av en vitputsad, välvd mur med en gräsklädd kulle bakom. Muren är krönt med tegelpannor, och har en rundbågig dörr centralt placerad. Dörren är grönmålade och i trä.



Jordkällaren från Vintriegårdsvägen i väster. Foto: Olga Schlyter

Arkeologi

Större delen av fastigheten ligger inom fast fornlämning, Vintrie bytomt (RAÄ Bunkeflo 12:1). Fasta fornlämningar har ett lagligt skydd vilket betyder att Länsstyrelsens tillstånd krävs för att göra ingrepp i fornlämningen. Före enskiftet låg all bebyggelse som fanns i Vintrie by inom den historiska bytomten.



Röd yta är fornlämningen Vintrie bytomt. Svartstreckad linje markerar fastigheten Vintrie 20:63 (ur Vintriegården, Fastigheten Vintrie 20:63 i Malmö, Kulturmiljöunderlag till detaljplan, 2020-04-24).

Naturmiljö

Längs Vintriegårdsvägen i väster respektive Sopevägen i öster finns trädrader som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Trädraderna består av hamlade popplar i väster och mestadels vitpilar i öster.

Träden har inventerats i samband med planarbetet (*Inventering och bedömning av träd på fastigheten Vintrie 20:63, Malmö, Arne Mattsson, Trädkonsult i Skåne AB, 2021-03-02*). I inventeringen konstateras att popplarna längs Vintriegårdsvägen är hårt hamlade och har betydande håligheter och röta.

En av popplarna har påväxt av judasöra och samtliga popplar har påväxt av väggslav och utgångshål från poppelglasvinge. Längs Sopevägen i öster finns en spridd rad av träd i den gamla vägkan-
ten. De flesta av dessa är vitpil. Hälften av vitpilarna har omfattande håligheter och rötta men med god vitalitet.

Trädinventeringen har gjorts med syfte att bedöma trädens kondition och eventuella skador på träderna, samt trädens bevarandevärde enligt artskyddsförordningen. Slutsatsen i inventeringen är att sex popplar och sex vitpilar bedöms vara bevarandevärda träd, men även större hasselbuskar i fastighetens inre del är ett väsentligt inslag.

För att kunna avgöra hur långt trädens rotsystem sträcker sig och därmed kunna avgöra hur nära träderna ny bebyggelse kan uppföras har provgrävning utförts för popplarna i väster (*Provgrävning vid popplar på fastigheten Vintrie 20:63, Malmö, Arne Mattsson, Trädkonsult i Skåne AB, 2020-10-19*). Provgrävningen visar att det inte finns några större rötter 8 meter från trädens stammar. Detta innebär att trädskyddsområdet för popplarna rekommenderas till 8 meter från trädens stam.

För vitpilarna i planområdets östra kant görs en bedömning i trädinventeringen att det knappast är troligt att det finns större rötter i det som idag är åkermark (det vill säga på trädens västra sida). Dels står träden på en högre nivå, dels har åkermarken varit brukad och på så sätt förhindrat rötternas utbredning västerut.

På fastigheten finns strukturer som omfattas av biotopskydd. Utöver nämnda träd finns även en långsmal damm i fastighetens nordvästra del samt två dammar söder om gårdsbebyggelsen och en allé vid infarten till Vintriegården. I övrigt omfattar fastigheten jordbruksmark och betesmark i öster och söder.



Popplar längs Vintriegårdsvägen. Bild tagen från Vintriegårdsvägen. Foto: Arne Mattsson

Topografi, landskap, grönstruktur

Vintriegården ligger idag väl exponerad från det öppna jordbrukslandskapet och vägarna runtomkring. Ur kulturmiljösynpunkt är det viktigt att gården även fortsatt får behållas synlig genom att ett obebyggt respektavstånd säkerställs.

Mangårdsbyggnadens trädgård ligger väster om byggnaden. Äldre kartmaterial visar att detta på 1800-talet var en pampig parkanläggning med korsande gångar och en central rundel. Idag finns

inte de äldre gångsystemen eller planteringarna kvar utan trädgården består av gräsmatta och omgivande buskage. Sydväst om gårdsbebyggelsen fanns det förr en fruktodling. En del fruktträd finns kvar idag.

Inom trädgården och planområdet finns ett stort antal uppvuxna träd och buskage av varierande art. I den kulturmiljöutredning som tagits fram för detaljplanen framförs att trädader, alléer och pilevallar i området har tillkommit under 1800-talets lopp och att de i vissa fall har förnyats senare. De utgör ett typiskt inslag i skifteslandskapet. Träden är av varierande ålder och status och det är inte de enskilda träden som är av värde kulturhistoriskt sett, utan företeelsen som sådan.

I *Grönplan för Malmö* (2003) anges att planområdet saknar tillgång till tre underkategorier av parker och natur- och rekreationsområden. I takt med att Hyllie utvecklas med stadsbebyggelse söderut byggs också nya parker och rekreationsområden, vilket sannolikt betyder att planområdets tillgång till fler underkategorier då ökar.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom cirka en kilometers avstånd från tågstationen i Hyllie centrum och från tågstationen i Svågertorp. Det är möjligt att nå båda stationerna via befintliga gator och cykelvägar. Lokalbuss 6, 7 och 33 trafikerar centrala Hyllie, Lindeborg och Svågertorp. Hållplats för regionbuss mot Vellinge finns längs Pildammsvägen, cirka 500 meter från planområdet.

En ny expressbusslinje (linje 10) mellan Malmö C och Hyllie (och vidare ut mot Svågertorp) planeras inom ett par år längs Hyllie boulevard, när den gatan byggs färdig till Pildammsvägen. Då kommer planområdet ha mindre än 500 meter till närmaste busshållplats för lokaltrafik.

Gång-, cykel- och biltrafik

Idag finns det inte någon anordnad cykelväg till planområdet. Cykling sker istället i blandtrafik längs befintliga grusvägar öster och väster om planområdet. Via dessa vägar och utbyggt cykelvägnät längre norrut går det att gå och cykla till de centrala delarna av Hyllie. Grusvägarna i området är i dagsläget lågtrafikerade. En separat cykelväg längs Vintrievägen, söder om planområdet, planeras på sikt. Denna kommer att ansluta till en befintlig cykeltunnel under Pildammsvägen och därmed utgöra en trafiksäker cykelkoppling mellan Vintrie och Svågertorp.

Med bil nås planområdet via Vintrievägen, Vintriegårdsvägen och Sopevägen.

Teknisk försörjning

Det finns två nätstationer för el i planområdets närhet. Den ena ligger strax söder om Vintrievägen och den andra ligger nordväst om planområdet och är en stolpstation. Elkabel finns idag längs Vintrievägen samt längs Vintriegårdsvägen.

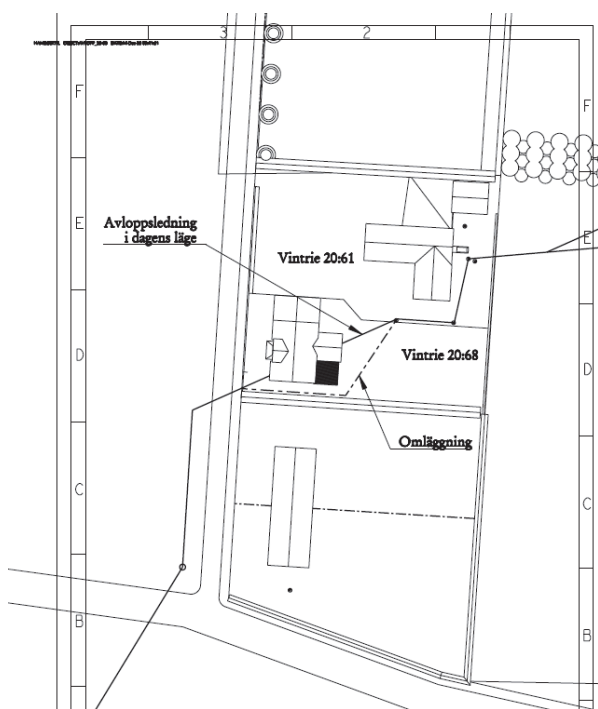
Planområdet ligger idag utanför verksamhetsområde för dagvatten och har därför ingen kommunal dagvattenanslutning. Marken inom planområdet ingår i och avvattnas mot ett dikningsföretag (*Bunkeflodikets dikningsföretag år 1998, akt 2323*). Dikningsföretagets ledning löper tvärs över fastigheten Vintrie 20:63. Dikningsföretaget är dimensionerat för 1 l/s,ha.

Den föreslagna nya bebyggelsen ligger huvudsakligen inom båtnadsområde för dikningsföretaget (det markområde som gynnas av avvattningen).



Karta över däckningsföretag för Vintriegården med flera. Båtnadsområdet är inringat med svart linje. Dräneringsledningen visas med blå linje. Källa: Jordbruksverket.

Det finns ytterligare en dräneringsledning inom fastigheten Vintrie 20:63. Denna är belägen tvärs över fastighetens södra del, i östvästlig riktning. Ledningen avvattnar den kommunala marken öster om planområdet som idag används för stadsodling. Ungefärligt läge för dräneringsledningen visas i bilden nedan.



Ungefärligt läge för befintlig dräneringsledning (svart streckad och heldragen linje) som idag avvattnar det stadsodlingsområde som ligger på kommunal mark strax öster om planområdet. Bilden visar fastigheterna direkt väster om planområdet.

Fastigheten Vintrie 20:63 och övriga fastigheter längs Vintriegårdsvägen är idag anslutna till en kommunal spillvatten- och vattenledning norr om planområdet. Ledningar för detta är säkrade via servitut på kommunens mark längs Vintriegårdsvägen.

Kommunal och kommersiell service

Hyllievångsskolan ligger cirka 700 meter norr om planområdet. Här finns förskola samt grundskola till och med årskurs 6. I Vintrie by, väster om planområdet, finns ytterligare två förskolor

varav en är fristående. Dessa förskolor ligger cirka 600–700 meter från planområdet. Kommersiell service finns i Hyllie centrum samt vid Svågertorp.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Detaljplanen gränsar i väster till område av riksintresse för kustzonen. Eftersom detaljplanen endast föreslår ett mindre tillägg av bostäder i form av småhus, placerade inom en befintlig tomtstruktur, bedöms planförslaget inte riskera att påtagligt skada riksintresset.

Översiktsplan

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.

Fördjupad översiktsplan för södra Hyllie antogs av kommunfullmäktige den 25 april 2019. Ett inriktningsmål i den fördjupade översiktsplanen är att värna om den goda jorden men också bidra till att Vintrie medeltida bytomt 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. Tillskottet av småhus anses vara en positiv utveckling av bytomten på så sätt att den gamla byn återbefolkas. Stor försiktighet ska tillämpas så att områdets karaktär och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna bevaras.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är inte tidigare planlagt.

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Naturvårdsplan för Malmö, 2012
- Bostadspolitiska mål, 2018–2022
- Miljöprogram för Malmö stad 2009–2020
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Mobilitet för Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021–2030 för Malmö stad
- Riktlinjer för exploateringsavtal, 2016

Utredningar till grund för planförslaget

- Dagvatten- och skyfallsutredning Vintrie, Tyréns, 2022-01-11
- Trafikbullenutredning till ny dp Vintrie 20:63, Malmö, Tyréns, 2020-09-01
- Vintriegården, Fastigheten Vintrie 20:63 i Malmö, Kulturmiljöunderlag till detaljplan, Olga Schlyter Kulturmiljökonsult, 2020-04-24

- Vintriegården, Fastigheten Vintrie 20:63 (Dp 5665), Geotekniska och miljömässiga förutsättningar i aktuellt planärende, JH GeoConsulting AB samt Hintze Miljöteknik AB, 2020-07-31
- Inventering och bedömning av träd på fastigheten Vintrie 20:63, Malmö, Arne Mattsson Trädkonsult i Skåne AB, 2021-03-02
- Provgrävning vid popplar på fastigheten Vintrie 20:63, Malmö, Arne Mattsson, Trädkonsult i Skåne AB, 2020-10-19
- PM avseende VA-frågor, specifikt spillvatten och dricksvatten, Bertil Rogmark, 2020-01-23

Övriga dokument

- Översiktsplan för södra Hyllie, antagen av Kommunfullmäktige 25 april 2019
- Kulturmiljöutredning Bunkeflo och Vintriepark, Malmö Kulturmiljö, 2007

Stadsbyggnadskontoret

Kristoffer Widestam
Enhetschef

Boel Andersson
Planhandläggare