



Malmö stad

Stadsbyggnadskontoret

SDF 26/3

Svar till adm avd senast 7 mars '08

2008-02-29

Dp 5001

2008-03-03

LB 303-08/49

Tekniska nämnden (1 ex till 5243, 1 ex digitalt)

Miljönämnden (1 ex + A3 karta)

SDF Limhamn/Bunkeflo (1 ex + A3 karta)

M. Persklev

Kopia:

I. Björkqvist

### PRELIMINÄRT FÖRSLAG

till detaljplan för område väster om kvarteret **LILLA VINTRIE** mm i Vintrie i Malmö

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av stadsbyggnadsnämnden, upprättat rubricerade förslag till detaljplan, som härmed översändes för behandling.

Ärendet bedöms vara av den karaktären att det enligt plan- och bygglagen 5 kap 29 § kan antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe.

Vi uppskattar om vi kan få samrådsvaret både digitalt och i pappersformat.

Vi är tacksamma för svar senast 2008-03-28.

Lars-Erik Englund

tfn 040-34 22 80

[lars-erik.englund@malmo.se](mailto:lars-erik.englund@malmo.se)



## **SAMRÅDSHANDLING 2008-02-22**

### **BESKRIVNING**

tillhörande förslag till detaljplan för område väster om kvarteret  
**LILLA VINTRIE mm** i Vintrie i Malmö

---

### **HANDLINGAR**

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, genomförande-  
beskrivning och denna planbeskrivning.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planen är att göra det möjligt att på fastigheten Vintrie 24.42  
kunna avstycka och sedan bebygga med fem småhus med äganderätt  
samt för fastigheterna Lilla Vintrie 13-16 höja exploateringsgraden från  
35 till 40 % för att ge befintliga huvudbyggnader en möjlighet till en  
mindre tillbyggnad.

### **BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN**

Vilken grad av miljöpåverkan genomförandet av en plan kan komma att  
medföra skall alltid bedömas. Vid behov skall erforderliga utredningar  
samt konsekvens- och åtgärdsanalyser göras.

Planen bedöms inte medföra någon miljöpåverkan. Eftersom det är en  
utvidgning av i området befintlig markanvändning och endast utgör ett  
tillskott på fem bostäder.

### **PLANDATA**

Planområdet gränsar i norr till Vintrie Byväg, i öster till samfälld väg (S:1)  
i kvarteret Lilla Vintrie, i väster och söder till de kommunalägda fastighe-  
terna Vintrie 24:8 och Vintrie 20:1. Planområdet omfattar ca 5.3 ha. Mar-  
ken är i huvudsak i enskild ägo. Vintrie 20:59 del av Vintrie Byväg, ägs av

kommunen. Följande fastigheter ingår: Vintrie 24:42, del av Vintrie 20:59, Lilla Vintrie 13-16.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Stadsbyggnadsnämnden gav 2007-05-02 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att som liten plan påbörja planarbetet.

I Start-PM för detaljplaneläggning 1988-08-15 avsågs området tas i anspråk för bostäder. Detaljplaneläggning påbörjades och 1990-05-23 upprättades ett slutligt förslag. Detaljplanen i denna utformning avslutades aldrig utan bordlades på grund av oklarheter i den översiktliga planeringen. Bland annat var Citytunnelns sträckning ovan mark osäker. I det fortsatta planarbetet, som återupptogs 1995, blev det nu aktuella planområdet borttaget. Citytunnelns sträckning blev senare fastlagd och är i den här delen i princip färdigställd.

### **Gällande planer och program**

I aktualiseringen av Översiktsplan för Malmö 2000, *Malmö 2005*, antagen av kommunfullmäktige i februari 2006 anges markanvändningen för området till natur- och rekreationsområde.

Planområdet är i huvudsak inte planlagt men omfattar i den västra delen en remsa av detaljplan Dp 4501, i öster del av detaljplan Dp 4115 och gränisar i söder till Dp 4757. Dessa har vunnit laga kraft 1999-10-19, 1999-05-06 resp. 2005-01-27.

### **Riksintressen**

Planområdet ligger inte i anslutning till något riksintresse.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Historik**

Vintrie by har sitt ursprung i enskiftet. Från gården som var belägen öster om Vintrievägen gjordes en hel del avsondringar och här bosatte sig till stor del de människor som arbetade på de stora gårdarna runt omkring. Utbyggnaden började 1811. År 1860 fanns det ca 30 hus i byn. Inom byn fanns flera större områden med odlingsmark. Delar av marken har ingått i de självhushållningsjordbruk, s.k. koställen som fanns i byn. Numera är dessa bebyggda. Ett exempel som finns kvar är Vintrie 24:52. I den västra delen av byn omedelbart öster om planområdet fanns tidigare en handelsträdgård.

### **Befintliga förhållanden**

Bebyggelsen i byn är mycket variationstrik såväl vad gäller utformning, färgsättning som val av byggnadsmaterial. Vitputsade fasader med gavelspetsarna inklädda med svart eller brunmålad träpanel dominerar. Rött taktegel, röda eller grå fasettplattor av eternit är vanliga takmaterial. Husen är i många fall välbevarade, men här finns även exempel på ombygg-

nader och fasadmaterial som saknar traditionell förankring. På senare tid har även uppförts ny bebyggelse, vilken bryter mot det tidigare gällande bebyggelsemönstret. Ett sådant är området öster om den obebyggda delen inom planområdet.

Vintrie by är i översiktsplanen redovisad som ett kulturhistoriskt värdefullt område: bebyggelsemiljöer.

### **Landskap och vegetation**

Byarna Bunkeflo och Vintrie är väl sammanhållna bebyggelsegrupper i det öppna landskapet. Mellan grupperna finns öppen åkermark. Söder om Vintrie fanns även jordbruksmark, men som numera är planlagt som natur/park som ett skilje till nästa planlagda nya bebyggelsegrupp. Planområdet är utan vegetation. Den enda befintliga vegetationen i områdets närhet är raden med popplar i gränsen mot Vintrie 24:8, som sätter stor prägel på området. En ännu större avvikelse i det öppna platta landskapet är den höga skyddsvallen mot Citytunnelspåret.

### **Trafik**

Vintrie by är uppbyggt kring den centralt belägna Vintrievägen som fungerar som uppsamlingsgata. Till Vintrievägen på ömse sidor ansluter de båda lokala gatorna Ekströms väg och Vintrie Byväg, som i sin tur tar emot trafiken från ett antal tvärgående gränder.

### **PLANFÖRSLAGET**

Förslaget innehåller byggrätter för bostäder. Belägna utmed en ny tvärgående gränd som ansluter till en förlängning av Vintrie Byväg. Den för fastigheterna gemensamma gränden kommer förutom att fungera som väg även innehålla Va-ledningar, el- och telekablar. Den nya bebyggelsen skall till viss del anpassas och utformas till den bebyggelsekaraktär som finns i Vintrie by. Den västra delen omfattar mark som i gällande detaljplan utgör område för skydd mot störning. Dock har man vid anläggandet av skyddsvallen inte behövt utnyttja hela ytan. Överblivet utrymme föreslås därför att istället användas till naturområde.

### **Överensstämmelse med översiktsplan**

Förslaget avviker helt från översiktsplanen. Eftersom planområdet redovisas som natur- och rekreation. Dock står avvikelsen inte i strid mot att en viktig del i ett överordnat rekreationsområde kan tas i anspråk. Dessutom står i anspråktagandet för en relativt liten del på den tillgång av rekreativa delar som finns för bebyggelsen kring Vintrie by. Möjligheten till att passera för gång och cykeltrafik blir även i framtiden väl tillgodosedd.

### **Trafik**

Tillfarten till området sker via Vintrie Byväg. Bebyggelsen nås via för fastigheterna gemensam väg.

#### *Kollektivtrafik*

Närmsta fasta busslinje är nr. 5 som trafikerar Östra Bunkeflovägen och har hållplats vid Ollebovägen (450 m) och i Bunkeflo by (800 m). Trafiken i Vintrie är inte en fast busslinje utan turerna körs med taxi som måste förbeställas. Dock finns fasta tider med nio avgångar på vardagar. Linjen är en anslutningslinje till det fasta bussnätet vid Svågertorp. Avståndet till närmsta hållplats är ca 400 meter.

#### *Gång- och cykeltrafik*

I natur- och parkområdet söder om planområdet avses en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning sammanbinda Husmansvägen i nybebyggelseområdet i söder till Vintrie Byväg i norr och passera planområdet väster om poppelraden i släntfot av skyddsvallen.

### **Teknisk försörjning**

Malmö stad har arbetat fram ett policyprogram som innehåller mål och strategier för lokal uppsamling och avledning av dagvatten - *Dagvattenpolicy för Malmö*-, september 2000.

#### *VA*

Befintligt Va-nät finns i den föreslagna gemensamma vägen. Anslutning kan med fördel ske mot dessa.

#### *Avfall*

Avfallshanteringen utformas i samråd med VA-syd:s avfallsenhet.

#### *El*

Befintliga nätstationer i Vintrie bedöms täcka elbehovet för både hushållsel och uppvärmning.

#### *Gas*

Naturgasnätet är inte utbyggt i Vintrie by.

#### *Uppvärmning*

Fjärrvärme- eller naturgasnätet är inte utbyggt. Den enda möjligheten till uppvärmning är med el.

## **EKONOMISKA OCH SOCIALA KONSEKVENSER**

### **Kommunal service**

Utbyggnad av en förskola är på gång i Vintrie by. Förskolan för 54 barn beräknas vara klar i maj 2008. När verksamheten kan ta skolan i bruk är ännu inte fastlagt. Prognosen fram till år 2013 visar på brist av platser.

Närmsta grundskolor är Ängslättskolan och Sundsbroskolan i Bunkeflostrand.

## **Kommersiell service**

Lokalt finns ingen kommersiell service. Närmsta handelscentra m.m. är Limhamn och Mobilia köpcenter. Planerat finns Hyllie köpcentra.

## **MILJÖKONSEKVENSER**

### **Riskhänsyn**

Brandvattenförsörjning, framkomlighet för brandfordon och möjlighet till utrymning är tillgodosedda. Planområdet ligger inom räddningstjänstens insatstid. Komplettering av brandposter kommer att krävas.

Citytunnelns förbindelsespår Malmö-Ystad/Trelleborg finns ca 60 meter väster om planområdet och utgör ett riskobjekt som måste belysas. Risken är dels transporter av farligt gods och dels urspårning/avåkning.

### **Kulturmiljö**

#### **Arkeologi**

Några kända fornlämningar är inte registrerade. Däremot är sannolikheten stor att påträffa fasta fornlämningar, då det i samband med utgrävningar på intilliggande f.d. Vintrie IP påträffades boplatser och gårdslämningar med hus som daterats från yngre bronsåldern.

### **Hälsa- och säkerhet**

#### **Miljökvalitetsnormer**

Miljökvalitetsnormernas gränsvärden kommer inte att överskridas inom området eller påverka att det överskrids i någon annan del i områdets närhet.

#### **Farligt gods**

Farligt gods på järnväg kommer inom kommunen endast att ske på kontinentalbanan och Öresundsbanan. Citytunneln kommer således inte trafikeras av godståg.

### **Trafik**

Framkomlighet till området via Vintrie byväg är god och inga barriärefekter finns.

#### **Buller**

I Miljöprogrammet för Malmö Stad 2003-2008, redovisas mål avseende buller. Följande riktvärden ska hållas vid nybyggnad av bostäder:

Utomhus 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats

Utomhus 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad/uteplats

Inomhus 30 dBA ekvivalent ljudnivå

Inomhus 45 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid

I Miljökonsekvensbeskrivningen till järnvägsutredningen för Citytunnelprojektet daterad 2000-03-20 har beräkningar gjorts avseende tågtrafikbullret. Här visade beräkningarna att delen vid Vintrie får bullernivåer som överstiger gällande riktvärden. Bullerskyddsvall har anlagts som dämpar för att säkerställa, enligt riktvärdena, bullernivåer inomhus, vid

uteplatser och rekreationsområde. På figurer hämtade från underlagsrapporten (Ingemansson Technology AB) till Miljökonsekvensbeskrivningen kan man konstatera att nu föreliggande exploatering av bostäder kommer att klara utomhusvärdena för både ekvivalent- och maxnivån.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år räknat från det datum planen vunnit laga kraft.

### **Medverkande tjänstemän**

Föreliggande planförslag har handlagts av undertecknad, plankarta har ritats av Katarzyna Borowiecka.

Ingemar Gråhamn

Lars-Erik Englund



## **SAMRÅDSHANDLING 2008-02-22**

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

tillhörande förslag till detaljplan för område väster om kvarteret  
**LILLA VINTRIE mm i Vintrie i Malmö**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Detaljplanen beräknas bli antagen av stadsbyggnadsnämnden i juni 2008 och vinner normalt laga kraft fem veckor efter antagandet.

#### **Genomförandet**

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark medan exploatören har ansvaret för utbyggnaden inom kvartersmark. Exploateringsavtal skall tecknas mellan å ena sidan markägaren och å andra sidan kommunen. Avtalet reglerar bl.a. gatukostnader och skall vara undertecknat innan planen kan antas i stadsbyggnadsnämnden.

### **FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

#### **Fastighetsplan**

Fastighetsplan kan behöva upprättas om fastighetsrättsliga frågor avseende om gemensamhetsanläggningar och liknande frågor inte kan lösas. För Vintrie 24:42 gäller att högst fem fastigheter kan skapas.

Planområdet omfattar del av fastighetsplan T 00797 där fastigheterna Vintrie 13-16 ingår. Denna fastighetsplan påverkas inte av planförslaget.

## **Fastighetsbildning**

Nya fastigheter inom området kommer att tillskapas genom avstyckning. Planförslaget föreskriver att kvartersmarken högst får indelas i fem fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. Om exploateringen sker successivt eller etappvis måste finansiering av de gemensamma anläggningarna uppmärksammas. Planförslaget innehåller också en reglering där enskild mark, en smal remsa längs poppelraden, övergår till allmän platsmark (Natur). Samt att en del av vändplatsen, i den södra delen, på den gemensamma vägen föreslås ta i anspråk kommunal mark

Fastighetsbildning ansöks av markägaren i samråd med kommunen. Ansökan om fastighetsbildning sker hos Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

Åtgärds katalogen tillhörande programmet Ekologiskt hållbart byggande för Malmö ska vara vägledande i projekteringen och checkas av i samband med bygganmälan.

Kostnaden för utarbetandet av planen skall regleras i planavtal.

Planens genomförande förutsätter fastighetsregleringar/inlösen, vilket regleras i exploateringsavtalet.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

De planerade arbetena berör inte några kända fornlämningar men det är med stor sannolikhet så att det finns under mark dolda, ej kända, fasta fornlämningar. Förundersökning kan bli aktuellt. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Eventuella undersökningar bekostas av markägaren. Ingrepp i fornlämning regleras enligt Lag (1988:950) om kulturminnen m.m. (KLM) och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen. Markägare/exploatör ansvarar för att detta efterlevs.

Erforderlig grundundersökning förutsätts framtagas av byggherren i samband med bebyggandet av området.

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-syd. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt VAV-normen p-83, tabell 2.3 (flödet ska vara minst 1200 liter/min). Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Komplettering av brandposter kan bli aktuellt. Byggherren ansvarar och ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygganmälan.

Tillträdet till räddningstjänstens fordon är tillgodosett inom området. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovansökan.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Lantmäterimyndigheten Malmö stad har förutom undertecknad medverkat vid upprättandet av denna genomförandebeskrivning.

Ingemar Gråhamn

Lars-Erik Englund

