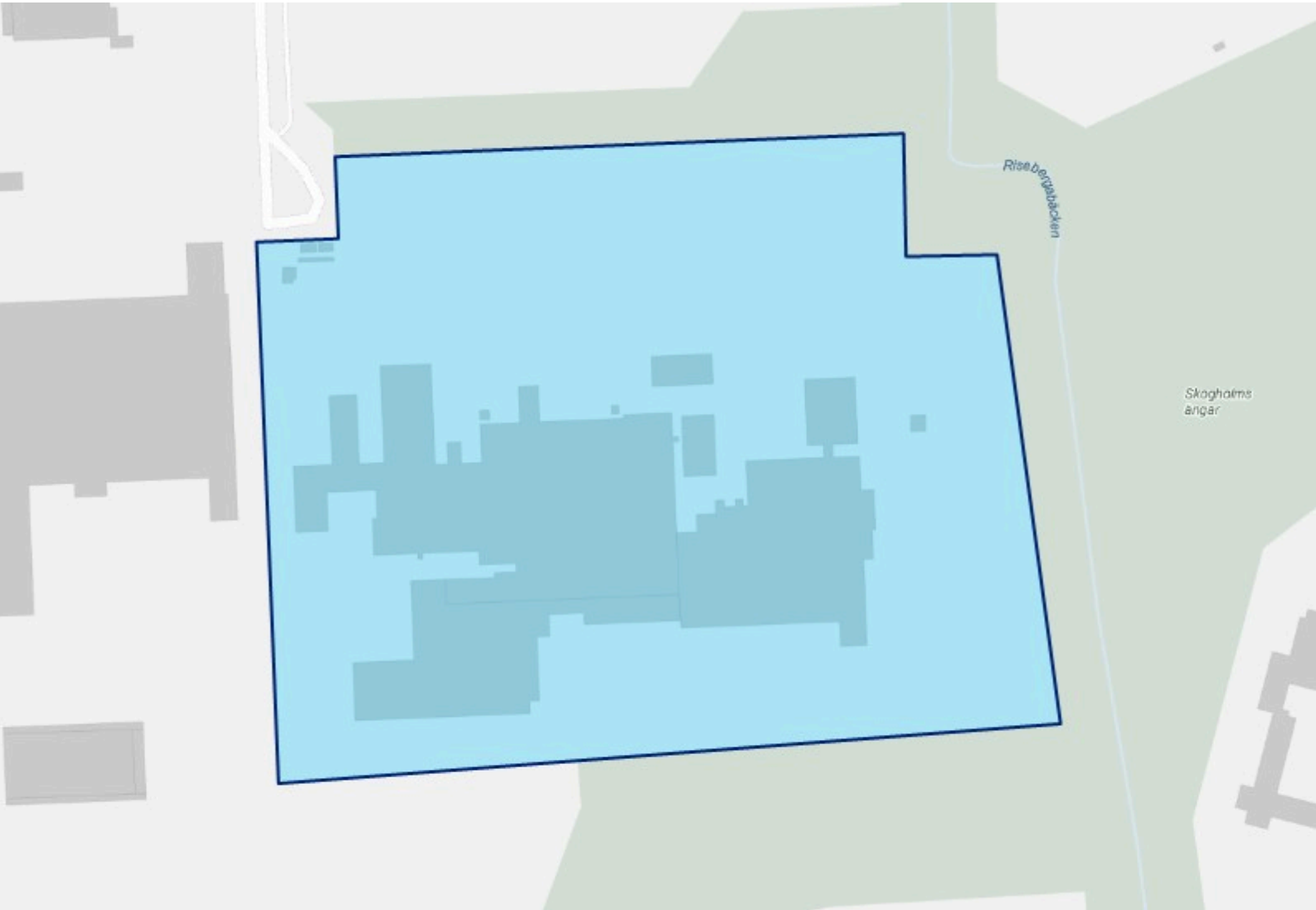




## Ändring av detaljplan för fastigheten Benkammen 14 i Fosieby Industriområde

Samråd

PLANBESKRIVNING



## Sammanfattning

Ändringen av detaljplanen gäller del av detaljplan PL1292 inom fastigheten Benkammen 14.

Ändringarna innebär utökade möjligheter till bebyggelse. Planförslaget innebär att:

- Tillåten höjd ändras från 12 meter byggnadshöjd till 19 meter nockhöjd.
- Tillåten byggnadsarea minskas och möjlig bruttoarea utökas.

Övrig markanvändning i befintlig detaljplan omprövas inte.

# Ändring av detaljplan

## Bakgrund till ändringen

Företaget Microsoft Sweden 1172 AB har nyligen förvärvat fastigheten Benkammen 14 i syfte att bygga serverhallar. Användningen tillåts i gällande detaljplan. För att få till en effektiv verksamhet krävs dock en högre höjd än vad gällande detaljplan medger.

Avsikten med ändringen av detaljplan är att öka tillåten höjd för att möjliggöra en flexiblare användning av fastigheten.

Processen att ändra detaljplanen innebär en prövning om detta är lämpligt eller inte.

## Planförfarande

Planändringen genomförs med standardförfarande.

## Förenlighet med gällande detaljplan

Befintlig detaljplan, PL 1292, medger kvartersområde för industriändamål med en högsta byggnadshöjd om 12 meter. Syftet med detaljplanen framgår inte, mer än vad detaljplanens bihang anger om planbestämmelserna. Bihangets 1 § anger att industriändamål tillåts i sådan beskaffenhet att närboende inte *"vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkert och trevnad"*. Detta tolkas som vad som idag anges som icke-störande verksamhet.

Avsikten med planändringen är att öka tillåten höjd för att kunna tillåta en icke-störande verksamhet. Avsikten med planändringen bedöms överensstämma med gällande detaljplan.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum då beslutet att anta ändringen av detaljplanen får laga kraft.

## **Digital funktionalitet**

Den gällande detaljplanen PL 1292 är inte upprättad enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och har inte digitaliserats i samband med planändringen.

Planändringen består av ett tillägg som kompletterar befintliga planbestämmelser och planbeskrivning. Tillägget följer BFS 2020:5, Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Tillkommande egenskapsbestämmelser har utformats enligt Boverkets planbestämmelsekatalog 2024-05-02.

## **Ändringens innebörd och motiv till regleringar**

### **Ändringens innebörd**

Denna planändring gäller den del av detaljplan PL 1292 (laga kraft 1976) som omfattar fastigheten Benkammen 14. Planförslaget innebär att detaljplanen ändras enligt nedan.

Ändringarna innebär att:

- Höjdbestämmelsen ändras från byggnadshöjd om 12 meter till nockhöjd om 19 meter.
- Exploateringsgraden ändras från att utgå från våningsyta till att största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean. Det innebär att den maximala byggnadsarean är minskad.

Övriga bestämmelser i detaljplan PL 1292 gäller fortsatt.

## Ändring i planbestämmelser och planbeskrivning

### Bebyggelsens omfattning

~~Byggnadshöjd 12 meter~~ **Nockhöjd 19 meter**

Tillåten höjd ändras från 12 meter byggnadshöjd till 19 meter nockhöjd inom hela fastigheten Benkammen 14. Tekniska anläggningar tillåts ovan nock.

Motivet är att möjliggöra för en större bredd av verksamheter inom fastigheten.

**$e_1$  – Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean.**

Motivet är att begränsa mängden bebyggelse och att säkerställa att obebyggda ytor finns inom fastigheten.

~~Tomt inom med J betecknat område får icke bebyggas med större våningsyta än som motsvarar den för bebyggelsen tillåtna tomtarealen.~~

Stadsplanebestämmelsen 4 § upphävs och ersätts med  $e_1$ .

Byggnation begränsas fortsatt av stadsplanebestämmelsen 7 §, som reglerar ett avstånd till närmaste fastighetsgräns om 6,0 meter för byggnader över 5,0 meters höjd. Även prickad mark i norr och öst begränsar möjligheten till byggnation.

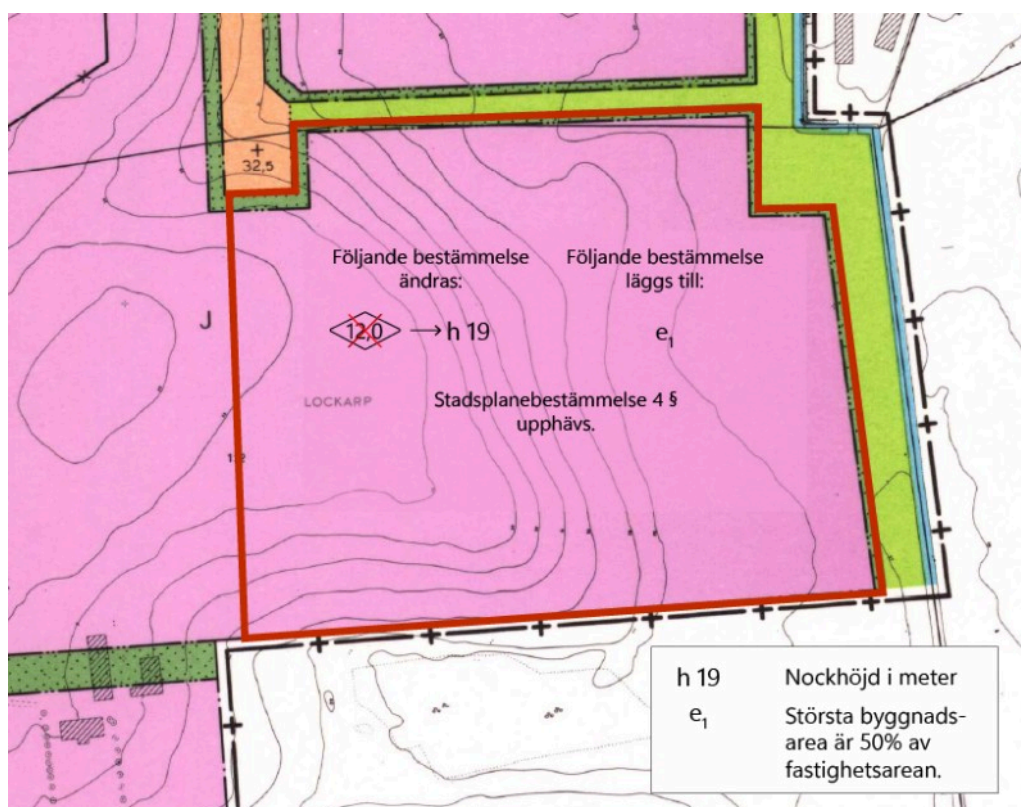


Illustration av planändringar som görs i PL 1292 inom hela fastigheten

Benkammen 14.

## Konsekvenser av ändringen

### Bedömning av miljöpåverkan

#### Nuläge

Planområdet är beläget i befintlig stadsmiljö.

#### Konsekvenser

Planförslaget bedöms utgöra en liten förändring av området och medför inga risker för miljö och hälsa. Planändringens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

## Stadsbild

### *Nuläge*

Området ligger inom Fosieby industriområde, som kännetecknas av industriverksamhet. Bebyggelsen består huvudsakligen av ytkrävande verksamhetsbyggnader för lager, transport och produktion. Byggnaderna är huvudsakligen mellan 6 och 10 meter höga. I enstaka fall uppgår de till cirka 20 meter. Området omges av grönområden, bland annat naturområdet Skogsholms ängar samt åkermark. Flera träd är högre än bebyggelsen, vilket bidrar till att minska byggnaders visuella påverkan på stadsbilden.

### *Konsekvenser*

Den föreslagna ökningen av byggnadshöjd till 19 meter bedöms inte medföra någon negativ påverkan på stadsbilden eller omgivningen. Fastigheten är belägen centralt inom ett industriområde där den omgivande bebyggelsen redan har en robust karaktär, med byggnadshöjder omkring 12 meter. Den nya höjden bedöms vara en måttlig avvikelse som går i linje med områdets funktion och skala. Industriområden präglas ofta av större byggnadsvolymer och en viss variation i höjd.

Eftersom området omges av grönska i form av ett naturområde med höga träd, samt trädrader längs vägarna, skärmas delar av byggnaden av. Trädraderna minskar upplevelsen av höjdskillnader mellan gata och byggnad och bidrar till att byggnaden smälter in i landskapsbilden. Eftersom området inte gränsar till bostäder eller känsliga miljöer, och inga viktiga siktlinjer påverkas, bedöms den visuella påverkan som begränsad.



*Visualisering av tänkt byggnation, sett från entrén till området samt högre belägna platser i närområdet. Källa: RKD*

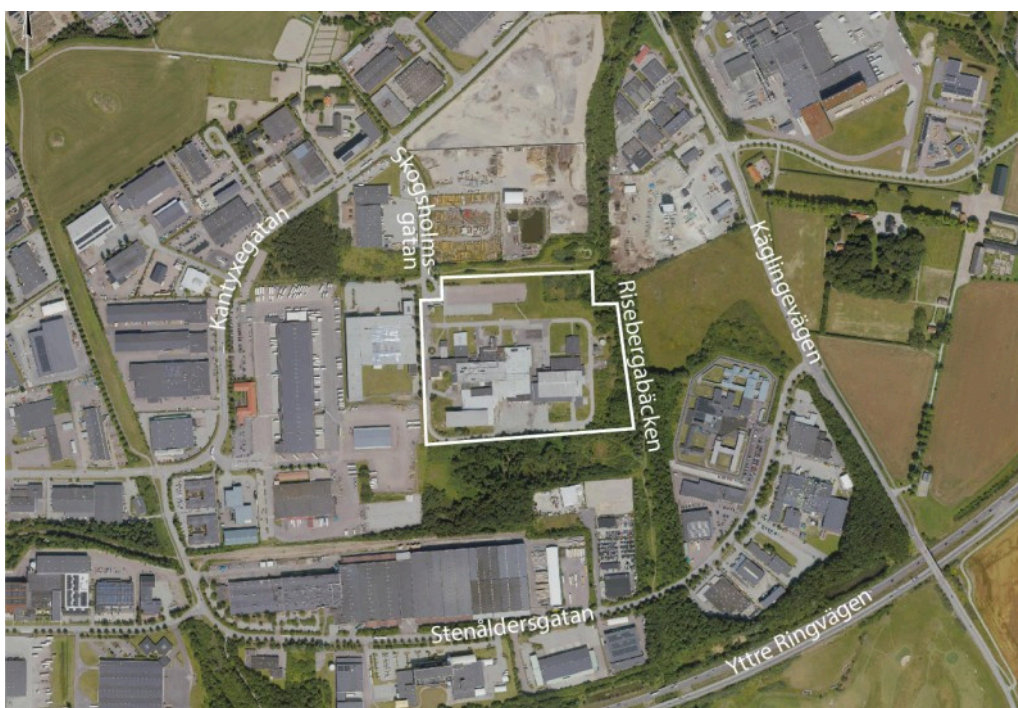


## Trafik

### Nuläge

#### Angöring och trafik

Samtliga trafikslag angör fastigheten från Skogsholmsgatan norrifrån via Kantyxegatan. Det finns en vändplats ungefär 40 meter från områdets entré mot Skogsholmsgatan som inte bör belastas. Den kombinerade gång- och cykelbanan och bilvägen på Skogsholmsgatan separeras av en trädallé. I anslutning till gång- och cykelbana, norr om aktuellt område, finns en grusad entré till Skogsholms ängar.



Gator och vägar i området.

#### Parkering

Det finns en anlagd parkeringsplats för verksamheten i den norra delen av fastigheten.

#### *Konsekvenser*

#### Angöring och trafik

Planändringen gör det möjligt att etablera en större verksamhet inom området, vilket kan medföra en ökad trafikering till området. En trafikstudie (Cowi, 2025) har gjorts

för planerad verksamhet och entré till området. Studien visar att den föreslagna utformningen med två in- och utfartsområden har tillräcklig kapacitet för den planerade verksamheten. Cirkulationsplatsen vid Skogholmsgatan bedöms inte blockeras med den föreslagna entrédesignen.

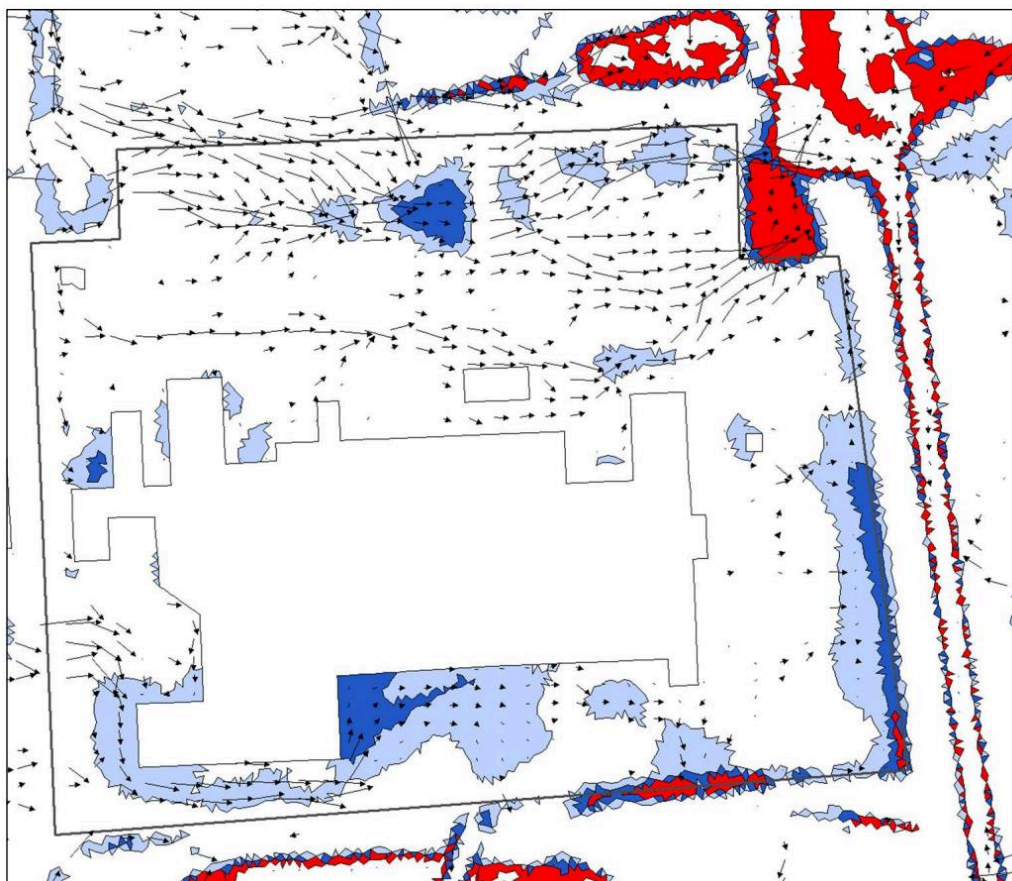
### Parkering

Planändringen bedöms inte påverka parkeringsmöjligheterna för verksamheten.

## **Dagvatten och skyfall**

### *Nuläge*

Fastigheten är till mer än hälften bebyggd och delar av marken utgörs av gräs. I fastighetens östra kant finns vegetation och träd. En skyfallsanalys (Ramboll, 2025) indikerar att maximala vattennivåer i nuläget kan uppgå till över 0,5 meter över marknivå i fastighetsgräns i sydöst och nordöst, båda mot fastigheten Fosie 165:266. Söder om befintlig byggnad kan vatten samlas upp till 0,5 meter över marknivå.



Vattendjup över marknivå och vattenflödesriktning under befintliga förhållanden vid ett 100-årsflöde med klimattfaktor 1,3. Vitt är under 0,1 meter, ljusblått 0,1-0,3, mörkblått 0,3-0,5 och rött över 0,5. Källa: Ramboll.

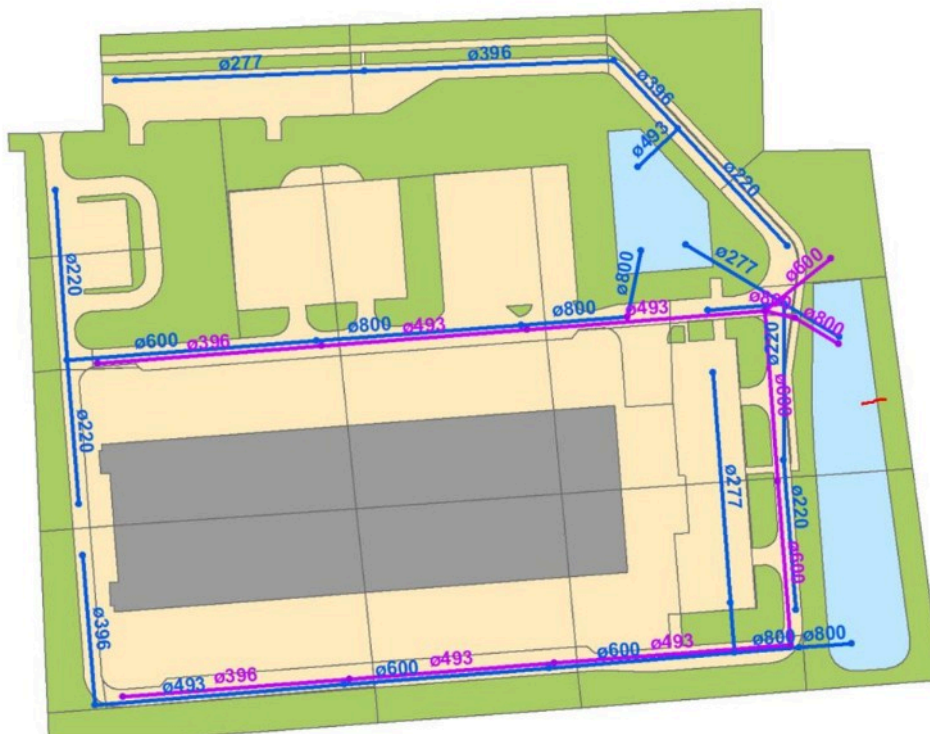
### *Konsekvenser*

Planförslaget minskar möjlig byggnadsarea jämfört med vad gällande plan medger och bedöms inte innebära en ökad belastning på fastigheten.

Fastighetsägaren har utifrån planerad bebyggelse föreslagit ett dagvattensystem (Ramboll, 2025). Takvattnet föreslås samlas upp via ledningar och ledas till en cistern för regnvattenåtervinning som placeras i den nordöstra delen av området. När cisternen är full leds överskottsvattnet vidare till den östra fördröjningsdammen.

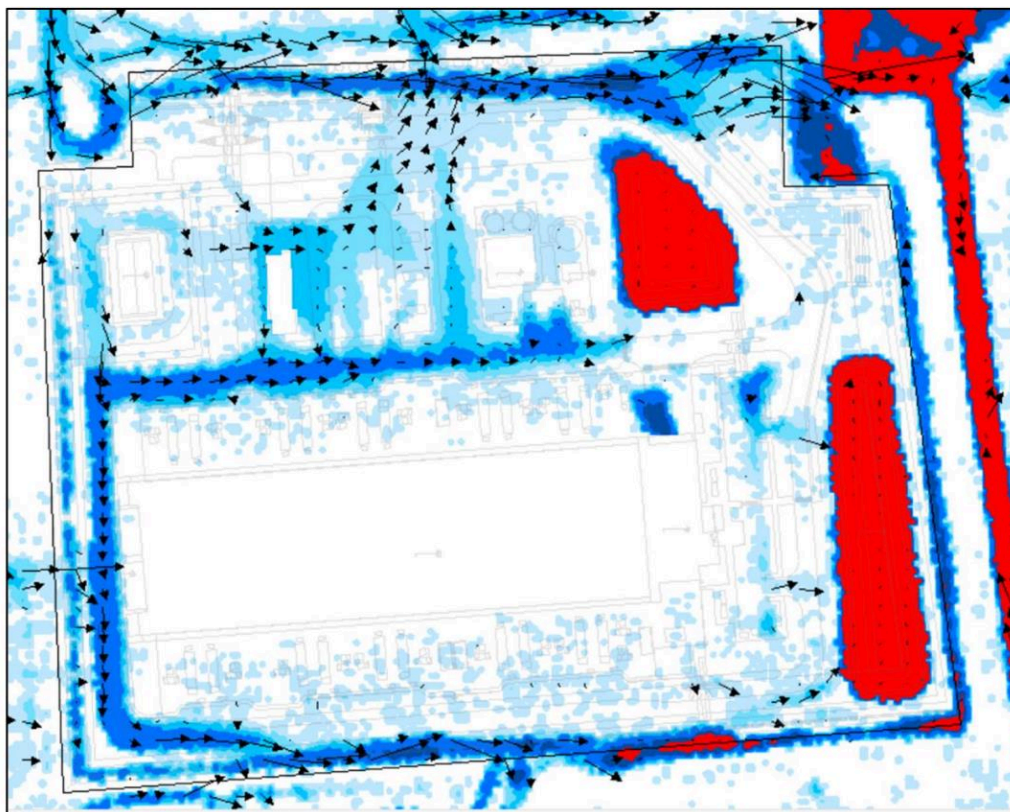
Dagvatten från övriga ytor (vägar, parkeringsytor och grönytor) föreslås ledas via ledningssystem till dammarna. Dammarna är sammankopplade med ledningar och den östra dammen har ett strypt utlopp till Risebergabäcken. Syftet med

dammarna är dels att rena dagvattnet innan det leds vidare till recipienten, dels att begränsa utsläppsflödet till Risebergabäcken som redan är kraftigt belastad så att hydraulisk påverkan minimeras.



Föreslagen dagvattenhantering. Lila linjer visar avvattning av takytor, blå linjer visar avvattning av vägar, parkeringsytor och grönytor. Blå ytor representerar dagvattendammar. Den röda linjen markerar utloppet från den östra dammen till Risebergabäcken. Källa: Ramboll.

Vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 visar analysen att vattendjupet vid kritiska byggnader och installationer understiger 2 centimeter. Genomförs de föreslagna åtgärderna bedöms anläggningarna inte påverkas negativt. Skyfallsanalysen indikerar också att vattenutflödet från fastigheten till omgivande mark minskas.



Vattendjup över marknivå och vattenflödesriktning vid ett 100-årsflöde med klimattfaktor 1,3 med genomförda åtgärder. Vitt är under 0,1 meter, ljusblått 0,1-0,3, mörkblått 0,3-0,5 och rött över 0,5. Källa: Ramboll.

## Räddningstjänst

### Nuläge

I dagsläget är framkomligheten för räddningsfordon god. Den befintliga byggnaden omringas körytor, med flera inlastningszoner intill byggnaden.

### Konsekvenser

Ändringen av detaljplan medger en högre höjd än i dagsläget. Om räddningstjänstens hjälp behövs krävs därför höjdfordon för att nå byggnadsdelar som överstiger 11 meter. Räddningstjänsten behöver släppas in genom entrégrinden för att ta sig till fastigheten. Detta kan öka tiden innan räddnings- och släckningsarbete kan påbörjas. Utöver detta

innebär tänkt byggnation samma förutsättningar som i nuläget. Räddningstjänsten kommer fortsatt att ha god framkomlighet inom fastigheten.

Utrymning ska lösas utan hjälp av räddningstjänsten, exempelvis genom TR2-trapphus eller annan godkänd utrymningslösning. Detta gäller för alla våningar.

## **Markföroreningar**

### *Nuläge*

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts för fastigheten (Miljöassistans AB, 2023). En historisk inventering har gjorts som visar att industriell verksamhet förekom först 1976. Verksamheten har hela tiden varit charkuteri och livsmedelsproduktion. Ingen slakt har förekommit.

Provtagningar i mark har utförts. I en punkt har föroreningar påträffats över känslig markanvändning (KM) men under mindre känslig markanvändning (MKM). I den samlade riskbedömningen anges att "inga betydande föroreningar kunde ses eller misstänkas på fastigheten" samt att "inga risker för människa eller miljö kan identifieras. Inga kompletterande undersökningar bedöms nödvändiga".

### *Konsekvenser*

Ändringen av detaljplanen påverkar inte byggbar yta. Med gällande förutsättningar och bedömningen i markundersökningen som beskrivs ovan bedömer stadsbyggnadskontoret att det inte föreligger behov av ytterligare undersökningar.

## **Skyddsrum**

### *Nuläge*

Det finns två skyddsrum inom fastigheten, 160398-8 och 160399-3. De uppgår i nuläget till totalt 400 platser.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har beslutat att tillfälligt medge en begränsning av skyddsrumsfunktionen inom Benkammen 14 och att det i november 2028 ska finnas 360 platser inom fastigheten.

### *Konsekvenser*

Ändringen av detaljplanen påverkar inte möjligheten till skyddsrum. Följderna av MSB:s beslut kan genomföras i förslaget till ändring av detaljplan.

## **Nätstation**

### *Nuläge*

Det finns inga nätstationer inom fastigheten idag. Fastigheten är kopplad till nätstationer utanför området.

### *Konsekvenser*

Den tänkta verksamheten kommer att vara energikrävande. Nätstationer kan anläggas inom fastigheten för fastighetens eget bruk inom den aktuella markanvändningen.

## **Grönstruktur och naturvärden**

### *Nuläge*

Den östra delen av fastigheten har naturvärden och är utpekad i naturvårdsplanen som ett klass 2-område (Skogsholms ängar). En naturvärdesinventering med fågel- och fladdermusinventering håller på att tas fram. Delar av inventeringen har inte kunnat göras inför samråd. Den kommer att presenteras i sin helhet inför granskning.



*Skogsholms ängar omger aktuellt områdes norra, östra och södra sida med grönska.*

### *Konsekvenser*

Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka grönstrukturen. Genomförandet av ändringen kan däremot påverka den eftersom de föreslagna dammarna, som är en del av dagvattensystemet, placeras på mark med befintliga träd. Träden bedöms dock inte vara skyddsvärda.

Påverkan på skyddade arter kommer att studeras inför granskning.

## **Genomförande**

### **Påverkan på ledningar**

Om genomförandet av detaljplanen innebär att åtgärder krävs på befintliga ledningar står exploitören för samtliga kostnader.



## **Planeringsunderlag och utredningar**

### **Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken**

Planområdet berörs inte av riksintresse.

### **Översiktsplan**

Planområdet redovisas i översiktsplan för Malmö 2023 som befintligt verksamhetsområde.

Den planerade åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande.

### **Gällande detaljplan**

Området som berörs av planändringen är tidigare planlagt inom PL 1292 (laga kraft 1976) .

Gällande detaljplan medger användning för industriändamål för aktuellt område. Byggnation begränsas genom reglering av exploateringsgrad, avstånd från fastighetsgräns och reglering med prickmark. Intilliggande bebyggelse tillåts upp till 12 meters byggnadshöjd.

### **Underlag till planarbetet**

#### *Utredningar till grund för planförslaget*

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Miljöassistans AB, 2023-10
- Trafikutredning MMA02-C-RP-04-Entrédesign, Cowi 2024-11
- Dagvatten- och skyfallsplan MMA02, Ramboll 2025-06