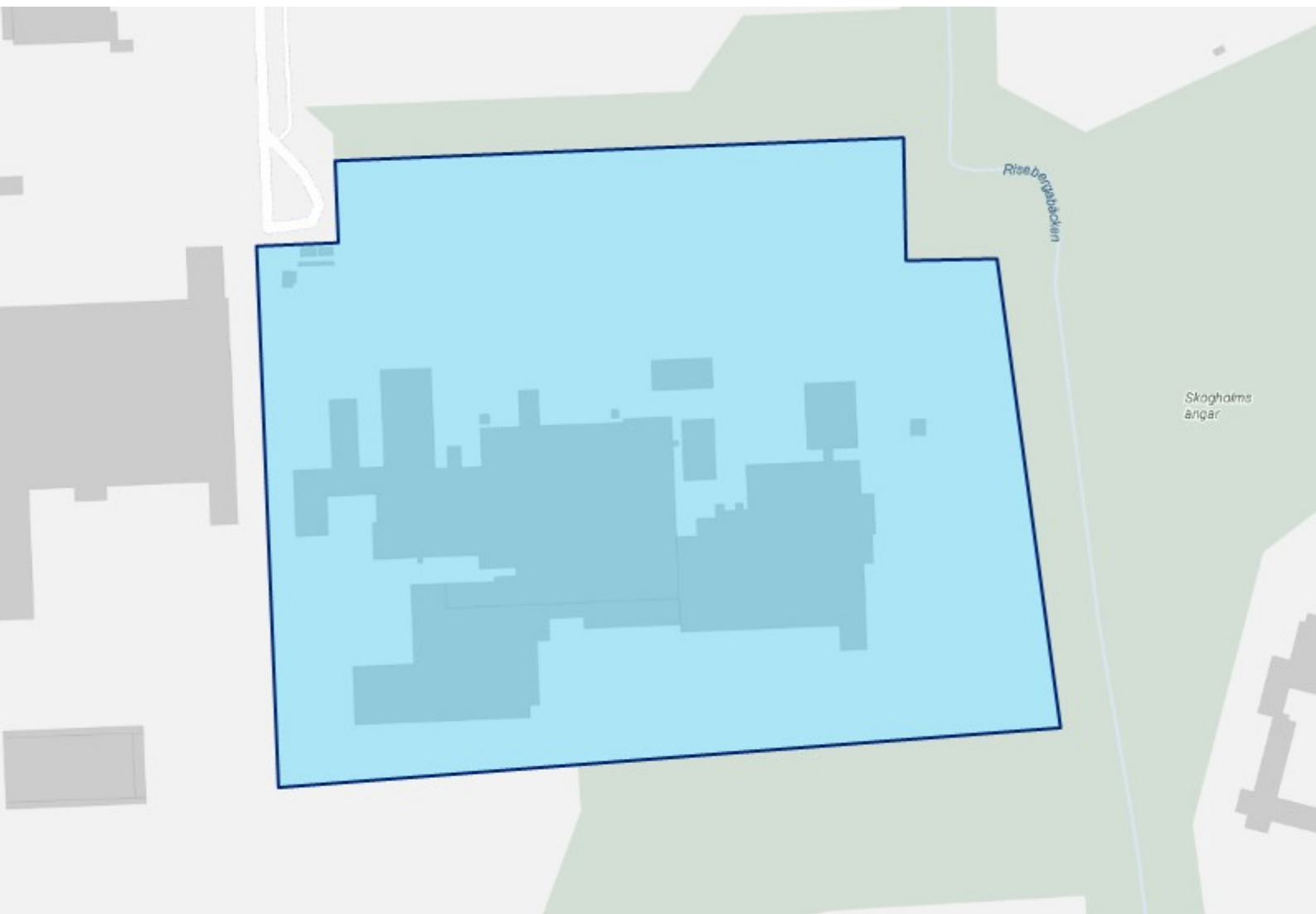




Ändring av detaljplan för fastigheten Benkammen 14 i Fosieby Industriområde

PLANBESKRIVNING



Sammanfattning

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

Ändringarna innebär utökade möjligheter till bebyggelse. Planförslaget innebär att:

- Högsta tillåten höjd ändras från 12 meter byggnadshöjd till 19 meternockhöjd.
- Största tillåtna byggnadsarea minskas och största möjliga bruttoarea utökas.
- Delar av fastigheten förses med planbestämmelser som anger att marken inte får bebyggas, att den ska vara genomsläpplig och att den inte får hårdgöras.

Övrig markanvändning i befintlig detaljplan omprövas inte.

Ändring av detaljplan

Bakgrund till ändringen

Fastighetsägaren avser att bygga serverhall inom fastigheten Benkammen 14. Användningen tillåts i gällande detaljplan, men för att få till en effektiv verksamhet krävs en högre höjd än vad gällande detaljplan medger.

Avsikten med ändringen av detaljplan är att öka byggrättens högsta tillåtna höjd för att möjliggöra en mer flexibel användning av fastigheten. Avsikten är också att skydda naturvärden på fastigheten.

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

Planförfarande

Planändringen genomförs med standardförfarande.

Bedömning av miljöpåverkan

Ändringen av detaljplan har vid undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Motiv till bedömningen är att ändringen av detaljplan inte påverkar den användning som gällande detaljplan medger (industri). Undersökningen visar att ändringen av detaljplanen behöver undvika påverkan på artskydd i intilliggande naturområde.

För verksamheter som riskerar att medföra betydande miljöpåverkan görs en bedömning och eventuell prövning inför bygglov.

De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i kapitlet *Konsekvenser av ändringen*.

Förenlighet med gällande detaljplans syfte

Gällande detaljplan PL 1292 (laga kraft 1976) medger kvartersområde för industriändamål med en högsta byggnadshöjd om 12 meter. Syftet med detaljplanen framgår inte mer än vad detaljplanens bihang anger om planbestämmelserna. Detaljplanens bihang anger i 1 § att industriändamål tillåts av sådan beskaffenhet att närboende inte *"vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad"*. Detta tolkas som vad som idag benämns som ickestörande verksamhet.

Avsikten med planändringen bedöms överensstämma med gällande detaljplans syfte.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader (10 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. Förslaget till planändring innebär att detaljplanen ändras enligt nedan.

Ändringarna innebär att:

- Högsta tillåtna höjd ändras från 12 meter byggnadshöjd till 19 meternockhöjd.
- Största tillåtna byggnadsarea minskas och största möjliga bruttoarea utökas.
- Delar av fastigheten förses med planbestämmelser som anger att marken inte får bebyggas, att den ska vara genomsläpplig och att den inte får hårdgöras.

Övriga bestämmelser i detaljplan PL 1292 gäller fortsatt.

Ändring i planbestämmelser och bihang

Bebyggelsens omfattning

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

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

Motivet är att möjliggöra en större variation av verksamheter inom fastigheten än vad som är möjligt idag.

e – Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean.

Bestämmelsen läggs till. Motivet är att begränsa mängden bebyggelse och att säkerställa att obebyggda ytor finns inom fastigheten. Fastighetens storlek regleras i fastighetsplan

1280K-T00234.

b – Marken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.

Bestämmelsen läggs till. Motivet är att bevara befintliga naturvärden inom egenskapsområdet.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnadsverk.

Bestämmelsen läggs till. Motivet är att värna den sammanhängande grönstruktur och de naturvärden som finns inom egenskapsområdet och styra bebyggelse till annan plats inom fastigheten. Motivet är också att undvika påverkan på arter som omfattas av artskydd.

~~Stadsplanebestämmelsen 4 §: 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.

Bebyggelse 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 begränsar möjligheten till byggnation.

Konsekvenser av ändringen

Stadsbild

Förutsättningar

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

Inom fastigheten Benkammen 14 finns befintliga byggnader i liknande skala som omgivningen. Byggnaderna har använts till charkuteriverksamhet.

Konsekvenser

Planändringen innebär att byggnader kan uppföras till 19 meter i nock, vilket är högre än de flesta byggnaderna i omgivningen. Med hänsyn till fastighetens placering, den omgivande bebyggelsen och dess karaktär bedöms den föreslagna höjden vara en måttlig avvikelse som överensstämmer med områdets funktion och skala. Industriområden präglas ofta av större byggnadsvolymer och viss variation i höjd.

Eftersom området omges av grönska, i form av ett naturområde med träd, och av trädrader längs vägarna bedöms delar av bebyggelsen inom området fortsatt att skärmass av från omgivningen. 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 vara begränsad.

Den föreslagna ökningen från 12 meter byggnadshöjd till 19 meternockhöjd bedöms inte medföra negativ påverkan på stadsbilden eller omgivningen.



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

Trafik

Förutsättningar

Angöring och trafik

Samtliga trafikslag angör fastigheten norrifrån från Skogsholmsgatan via Kantyxegatan. Den kombinerade gång- och cykelbanan och körbana på Skogsholmsgatan separeras av en trädallé. I gång- och cykelbanans södra del finns en grusad gångbana 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 infart 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 entréutformningen.

Parkering

Planändringen bedöms inte påverka parkeringsmöjligheterna för verksamheten negativt. Parkeringsbehovet bedöms kunna lösas inom den egna fastigheten.

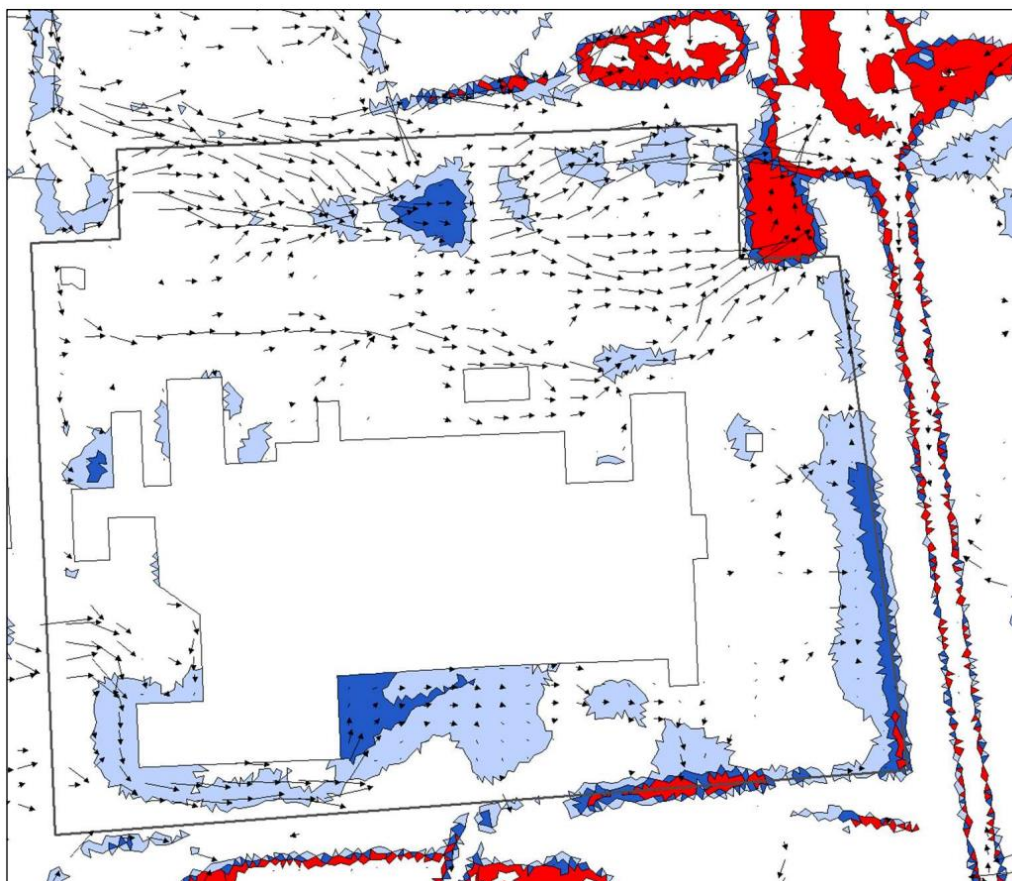
Dagvatten och skyfall

Förutsättningar

Fastigheten är till mer än hälften bebyggd och delar av marken utgörs av gräs. I fastighetens östra kant finns vegetation och träd.

Ett PM om dagvatten och skyfall har tagits fram för den planerade anläggningen (Ramboll, 2025). Det indikerar att maximala vattennivåer i nuläget kan uppgå till över 0,5 meter över marknivå i fastighetsgräns i sydöst och nordöst, mot fastigheten Fosie 165:266. Även söder om befintlig byggnad kan vatten samlas upp till 0,5 meter över marknivå.

Vatten från fastigheten rinner till Risebergabäcken, som ställer krav på utflöde från fastigheten med högst 1,5 liter per sekund och hektar.



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

Ändringen av detaljplan minskar möjlig byggnadsarea jämfört med vad gällande detaljplan medger. Möjlig takavrinning bedöms därmed minskas. Ändringen skyddar också befintliga grönområden från att bebyggas.

I PM om dagvatten och skyfall (Ramboll, 2025) föreslås att takvatten samlas upp via ledningar och leds till en cistern för regnvattenåtervinning. När cisternen är full leds överskottsvattnet vidare till en fördröjningsdamm. Dagvatten från övriga ytor (vägar, parkeringsytor och grönytor) föreslås ledas via ledningssystem till dammar. Dammarna föreslås ha ett strypt flöde (högst 1,5 liter per sekund och hektar) till

Risebergabäcken. Syftet med dammarna är att rena dagvattnet innan det leds vidare till recipienten och att begränsa utsläppsflödet till Risebergabäcken.

Vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3, inkluderat föreslagna åtgärder, visar analysen i PM:et att vattendjupet vid kritiska byggnader och installationer understiger två centimeter med föreslagen utformning och åtgärder. Analysen indikerar också att vattenutflödet från fastigheten till omgivande mark minskas. Genomförs åtgärder bedöms kritisk bebyggelse inom området inte vara utsatt för översvämningsrisk.

Beroende på var dammarna placeras kan de dock riskera att påverka naturvärden negativt. De bör därför placeras utanför prickad mark (i den östra delen av fastigheten, där naturvärden finns) och utformas på ett sådant sätt att de inte kommer i konflikt med naturvärden eller skyddade arter. Utformas de med hänsyn till naturvärden i området kan de bidra med en positiv effekt på biologisk mångfald och skyddade arter i området (PM, Svensk Naturförvaltning, 2026).

I PM om dagvatten och skyfall föreslås att dammar placeras inom yta med naturvärden. Med anledning av stycket ovan förordas inte PM:ets förslag på placering.

Räddningstjänst

Förutsättningar

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

Brandposter saknas inom fastigheten.

Konsekvenser

Ändringen av detaljplan medger en högre höjd på bebyggelsen än i dagsläget. Utrymning ska lösas utan hjälp av räddningstjänsten, exempelvis genom TR2-trapphus eller annan godkänd utrymningslösning. Detta gäller för alla våningar. Om räddningstjänstens insats behövs för släckning krävs höjdfordon för att nå byggnadsdelar som överstiger 11 meter. Om infarten till fastigheten förses med grind behöver räddningstjänsten släppas in för att kunna utföra räddnings- och släckningsarbete, vilket kan öka insatstiden. Utöver detta innebär förslag till ändring av detaljplan samma förutsättningar som i nuläget. Sammantaget bedöms räddningstjänsten fortsatt ha god framkomlighet inom fastigheten.

I projekteringen behöver brandvattenförsörjning säkerställas. Kapaciteten i ledningsnätet bedöms vara god. Om mer vatten behövs finns det möjlighet att ha ett vattenmagasin och sprinklertankar inom fastigheten. Avstånd mellan brandposter ska vara högst 150 meter och hänsyn behöver tas till sådant som kan påverka längden av den faktiska slangdragningen. Avstånd mellan brandpost och eventuell uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. Beräkningar av placering av och flöde till brandposter behöver göras i dialog med VA-Syd enligt P114. Vid detaljprojektering ska detta samrådats med räddningstjänsten.

Markföroreningar

Förutsättningar

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 tidigare 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 vara nödvändiga.

Konsekvenser

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

Skyddsrum

Förutsättningar

Det finns två skyddsrum inom fastigheten. De uppgår i nuläget till totalt 400 platser.

Myndigheten för civilt försvar (MCF) har beslutat att tillfälligt medge en begränsning av skyddsrumsfunktionen inom Benkammen 14 och att det i november 2028 ska finnas 360 platser inom fastigheten. Detta för att möjliggöra nybyggnation.

Konsekvenser

Ändringen av detaljplanen påverkar inte möjligheten till skyddsrum. Möjligheten att uppfylla MCF:s beslut påverkas inte av förslaget till ändring av detaljplan.

Energi

Förutsättningar

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

Gällande detaljplan anger industri för det aktuella området och tillåter därmed energikrävande verksamheter.

Konsekvenser

Nätstationer kan anläggas inom fastigheten för fastighetens eget bruk inom den gällande markanvändningen.

Ändringen av detaljplan påverkar inte användningen av marken. Användningen industri medför att energikrävande verksamheter möjliggörs på platsen. Verksamheter behöver förhålla sig till *Energistrategi för Malmö 2022-2030*, särskilt vad gäller tillvaratagande av spillvärme.

Grönstruktur och naturvärden

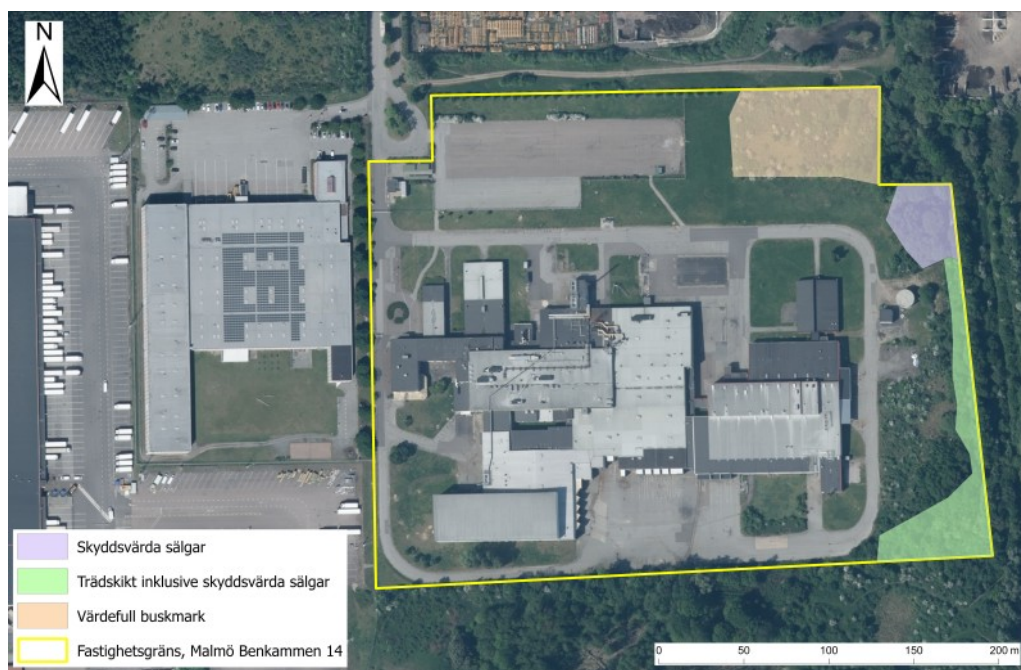
Förutsättningar

Den östra delen av fastigheten har naturvärden och är utpekad i naturvårdsplanen (Kommunfullmäktige, 2023) som ett klass 2-område (Skogsholms ängar).

En naturvärdesinventering med tilläggen fördjupad artinventering av fladdermöss, fåglar och groddjur har tagits fram (Svensk Naturförvaltning, 2026). Inventeringen omfattar ett större område än området för ändringen av detaljplan.

Inventeringen visar att allén längs fastighetsgränsen i norr omfattas av det generella biotopskyddet. Den visar också att det finns värdefull buskmark och flera värdefulla träd (bland

annat sälgar) längs den östra fastighetsgränsen. Dessa är dock inte skyddade enligt lag.



Lokalisering av naturvärden inom fastigheten Benkammen 14. Källa: Svensk Naturförvaltning.

Artskydd

I inventeringen har 62 artskyddade arter identifierats inom fastigheten eller i dess närområde. Den största delen avser fåglar, men även fladdermöss och klotullört har observerats.

Klotullört är en fridlyst kärlväxt (8 § i artskyddsförordningen). Den har identifierats inom delar av fastigheten Benkammen 14, och strax utanför. Klotullört växer på ruderatmarker där det förekommer regelbunden markstörning och trivs således i området. Arten är ettårig och frösådd, vilket innebär att den inte behöver växa på samma plats nästa år. Den har en förmåga att återetablera sig snabbt i dessa områden och gynnas ofta av pågående verksamheter i urban miljö. Med tanke på artens utbredning i området bedöms det inte som sannolikt att bevarandestatusen för klotullört påverkas negativt om artens förekomstlokaler skulle minska inom fastigheten.

Bland de observerade fågelarterna skulle hussvala, strandskata, tornseglare och fiskmås potentiellt kunna påverkas av ändringen av detaljplan.

Det finns inga boplatser för fladdermöss inom fastigheten och befintliga byggnader utgör inte viloplatser för dem.



Skogsholms ängar omger fastighetens norra, östra och södra sida med grönska och ett rikt naturliv.

Konsekvenser

Ändringen av detaljplanen reglerar prickmark och att mark ska vara genomsläpplig längs fastighetens nordöstra och östra sida, där träd och buskage pekats ut i naturvärdesinventeringen. Den biotopskyddade allén är fortsatt placerad på prickmark.

Artskydd

Byggrätten inom fastigheten är flexibel, vilket gör att placering av byggnader och infrastruktur kan anpassas vid behov. Genomförandet av ändringen av detaljplan förutsätter inte att

klotullört måste tas bort och är därmed möjligt utan dispens. Bedömningen är därför att hantering av eventuell dispens från fridlysningsbestämmelserna kan hanteras i genomförandeskedet. Dispensprövning görs av länsstyrelsen.

Om artskyddade fågelarter konstateras häcka inom området ska åtgärder vidtas för att undvika otillåten störning. Däribland bör störande arbeten begränsas under förekommande arters häckningsperiod, om det inte finns andra möjliga skyddsåtgärder att vidta.

Eftersom det varken finns bo- eller viloplatser för fladdermöss inom fastigheten bedöms ett genomförande av ändringen av detaljplan inte medföra fysisk påverkan på skyddade miljöer för fladdermöss. För att säkerställa att ingen otillåten störning sker på fladdermössens bo- eller viloplatser utanför fastigheten bör användningen av belysning inom fastigheten utformas så att påverkan begränsas. Detta ska bevakas i samband med genomförande och därefter löpande.

Om en dagvattenanläggning utformas med hänsyn till områdets naturvärden inom fastigheten kan det ge positiv effekt på den biologiska mångfalden och livsmiljön för skyddade arter i närområdet.

Sammantaget bedöms ett genomförande av ändringen av detaljplan inte medföra negativa konsekvenser för artskydd och naturvärden.

Genomförande

Påverkan på ledningar

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

Fastighetskonsekvenser

Ändringen av detaljplan föranleder inte någon ändring av fastigheten.

Planeringsunderlag och utredningar

Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken

Riksintresse för civil luftfart

Malmö-Sturup flygplats utgör riksintresse för civil luftfart. Trots att den ligger utanför kommunen omfattas hela kommunens yta av ett skyddsområde för flygplatsen. Skyddsområdet avser objekt högre än 20 meter ovan mark- eller vattenytan. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset eftersom föreslagen ny bebyggelse inte överstiger denna höjd.

Riksintresse för totalförsvaret Malmö

Hela kommunen är samrådsområde för Försvarsmakten avseende objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset eftersom föreslagen ny bebyggelse inte överstiger denna höjd.

Översiktsplan

För området gäller *Översiktsplan för Malmö 2023*

(kommunfullmäktige, antagen 2023) och den är aktuell. Det aktuella området redovisas i översiktsplanen 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 genom PL 1292 (laga kraft 1976).

PL 1292 medger användning för industriändamål för aktuellt område och tillåts i sådan beskaffenhet att närboende inte *"vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkert och trevnad"*. Byggnation begränsas genom reglering av exploateringsgrad, avstånd från fastighetsgräns och reglering med prickmark. Bebyggelse tillåts upp till 12 meters byggnadshöjd.

För fastigheten gäller även fastighetsplan 1280K-T00234. Den fortsätter gälla efter ändring av detaljplan.

Underlag till planarbetet

Utredningar till grund för planförslaget

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Miljöassistans AB, 2023-10-16
- Trafikutredning MMA02-C-RP-04-Entrédesign, Cowi 2025-06-25
- Dagvatten- och skyfallsplan MMA02, Ramboll 2025-06-26
- Naturvärdesinventering (NVI), Svensk Naturförvaltning 2026-02-23
- PM artskydd, Svensk Naturförvaltning 2026-03-10