



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för fastigheten Benkammen 14 i Fosie
Industriområde i Malmö

Innehållsförteckning

Kapitel 1 – Inledning2

 Hur samrådet bedrivits2

 Sammanfattning av samrådsredogörelsen2

Kapitel 2 – Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden3

 Myndigheter3

 Kommunala och regionala organ3

 Övriga remissinstanser7

Kapitel 3 – Sammanfattning av ändringar efter samrådet.....9

 Planbeskrivning9

Kapitel 1 – Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 10 september – 8 oktober 2025. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom via www.malmo.se.

Sammanfattning av samrådsredogörelsen

Under samrådet har synpunkter inkommit från ett flertal myndigheter, kommunala organ och remissinstanser. Yttranden berör plantekniska frågor och förtydliganden i sakfrågor som energianvändning, miljöpåverkan, dagvattenhantering och påverkan på gröna värden. En naturvärdesinventering med artinventeringar krävs.

Kapitel 2 – Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Följande sammanställning redovisar synpunkter som har kommit in under samrådet. Personnamn anges inte. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2024-544-46:

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Råd om planteknik

Länsstyrelsen vill informera om att det av planhandlingarna ska framgå om kommunen bedömer att översiktsplanen är aktuell. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att förtydliga sin bedömning i planbeskrivningen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om översiktsplanens aktualitet.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2024-544-35:

- Gällande detaljplan: För fastigheten gäller även fastighetsplan 1280K-T00234, denna fortsätter gälla efter ändring av detaljplan.

- Fastighetskonsekvenser redovisas inte. Kan ha med en skrivelse att ändring av detaljplan inte föranleder någon ändring av fastigheten.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med yttrandet.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2024-544-41:

Ingen erinran.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2024-544-52:

Miljönämnden tar inte ställning till förslaget till ändring av detaljplan, utan anser att det behöver kompletteras i följande delar:

- Energianvändning och möjlighet till industriell symbios
- Dagvattenrening
- Gröna värden
- Miljöfarlig verksamhet

Energi (1)

Samrådshandlingarna nämner att den tänkta verksamheten kommer att vara energikrävande, men preciserar inte närmare hur den förhåller sig till Energistrategi för Malmö 2022–2030.

Energistrategin har minskad energianvändning som en av sina målsättningar och Miljönämnden anser att konsekvenserna av planförslaget i detta hänseende måste synliggöras till granskningen.

De planerade serverhallarna kommer sannolikt ha ett stort behov av kylning vilket genererar spillvärme som restprodukt. Miljönämnden anser att möjligheterna att ta tillvara spillvärmen, exempelvis genom industriell symbios, bör adresseras och beskrivas i ändringen av detaljplan. I syfte att bidra till målsättningar i Miljöprogram för Malmö 2021–2030 kring minskning av utsläpp av växthusgaser och ökad användning av förnybar och återvunnen energi, liksom verksameters energieffektivisering och omställning till en cirkulär ekonomi, bör tillvaratagande av spillvärme även möjliggöras eller regleras med planbestämmelse.

Det framgår inte av samrådshandlingarna om reservkraft kommer att behövas och i så fall i vilken form och omfattning. Miljönämnden anser att det bör beskrivas i detaljplanen.

Vattenhantering (2)

Möjligheter till hantering av dagvatten och skyfall redogörs för i planbeskrivningen, som också fastställer att dammar behövs för att rena dagvatten och begränsa utsläppsflödet till intilliggande Risebergabäcken. Miljönämnden anser att det bör framgå av detaljplanen hur utförandet av dammarna ska säkerställas, med tanke på planområdets närhet till Risebergabäcken. Det bör också säkerställas att reningsdammars placeras så att så få träd som möjligt behöver fällas.

Gröna värden (3)

Den östra delen av fastigheten är utpekad i naturvårdsplanen som ett klass 2-område, Skogholms ängar. Miljönämnden anser att detaljplanen behöver förtydliga hur området påverkas av genomförandet av ändringen och hur negativ påverkan ska undvikas eller minimeras.

Miljöfarlig verksamhet (4)

Det framgår inte av samrådshandlingarna om den tänkta verksamheten är anmälnings- eller tillståndspliktig enligt Miljöbalken. Miljönämnden anser att det behöver framgå, då en sådan process kan påverka detaljplanarbetets omfattning och därför kan behöva drivas parallellt med ändringen av detaljplan.

Markföroreningar

Miljönämnden anser att marken är tillräckligt undersökt för att gå vidare med ändring av detaljplanen. En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Miljöassistans AB, 2023) har genomförts inom planområdet, omfattande jord och grundvatten. I rapporten konstaterades att riktvärdena för mindre känslig markanvändning inte överskrids och att inga risker för miljö och

människa kunde identifieras. Ytterligare undersökningar bedöms inte vara nödvändiga, vilket även framgår av planbeskrivningen. Miljönämnden delar denna uppfattning.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Planbeskrivningen har kompletterats med information om att förslaget möjliggör energikrävande verksamheter, samt att sådana verksamheter bör förhålla sig till energistrategin. Förslag till ändring av detaljplan möjliggör den typ av synergier som nämns i yttrandet. Det är enligt plan- och bygglagen inte möjligt att med planbestämmelse reglera hantering av spillvärme. Gällande detaljplan och ändringen av detaljplan möjliggör verksamheter av olika typer och omfattning inom fastigheten. Om reservkraft krävs för en verksamhet hanteras detta efter planskedet.*
2. *Placering av dagvattenanläggning regleras inte med anledning av att den hantering som redogjorts för är en av flera möjliga lösningar. Däremot har rekommendationer förts in i planbeskrivningen om att placering bör ske utanför områden med befintliga naturvärden, samt rekommendation om att utforma anläggningen med hänsyn till fastighetens och närområdets naturvärden.*
3. *En naturvärdesinventering med tilläggen fördjupad artinventering av fladdermöss, fåglar och groddjur har tagits fram som underlag till granskningsförslaget. Planförslaget har justerats utifrån resultatet.*
4. *Gällande detaljplan medger industri med begränsad omgivningspåverkan och möjliggör därmed verksamheter som kräver miljökonsekvensbeskrivning. Verksamheter som omfattas av tillståndsplikt behöver ett tillstånd enligt miljöbalken. Dessa processer sker utanför detaljplaneprocessen.*

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2024-544-43:

Ingen erinran.

VA Syd – Projekt & Teknik, diarienummer SBN-2024-544-42:

Planbeskrivningens kapitel om Dagvatten och skyfall/Nuläge bör kompletteras med information om att Risebergabäcken ställer krav på utflöde från fastigheten med max 1,5 l/s/ha för att följas upp under Konsekvenser med att fördröjningsdammen har ett strypt flöde till de godkända max 1,5 l/s/ha.

Utöver detta har VASYD ledningsnät inget att erinra.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med yttrandet.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2024-544-50:

Brandvattenförsörjning

I dagsläget saknas brandposter inom fastigheten. Brandvattenförsörjning bör säkerställas i samband med att fastigheten förbereds för den tänkta ombyggnationen.

Avstånd mellan brandposter bör vara maximalt 150 meter. Hänsyn ska tas till byggnader, buskage etc. då avståndet avser faktisk slangdragning. Avståndet mellan brandpost och eventuell uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75 meter. Placering av, och flödet i, brandposterna bör följa P114.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Enligt planbeskrivningen redovisar för den föreslagna dagvattenhanteringen, och att om de åtgärder som föreslås vidtas görs bedömningen att anläggningarna inte påverkas negativt vid ett 100-årsregn.

Räddningstjänsten vill belysa att det är viktigt att säkerställa att även framkomligheten för våra fordon inte slås ut på grund av översvämning. Det bör säkerställas att vattendjupet på vägar inom området inte överstiger 0,2 meter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Framkomligheten har studerats med hänsyn till översvämning och resultaten visar att framkomligheten kan uppfyllas för räddningstjänstens fordon.

Behovet av brandposter har också studerats i ett tidigt skede. Frågan undersöks djupare i samråd med räddningstjänsten vid detaljprojektering.

Kommunekologen, Malmö stad, diarienummer SBN-2024-544-51:

I beskrivningen till den ändrade detaljplanen står det att ”ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka grönstrukturen. Genomförandet av ändringen kan däremot påverka den eftersom de föreslagna dammarna, som är en del av dagvattenssystemet, placeras på mark med befintliga träd. Träden bedöms dock inte vara skyddsvärda. Påverkan på skyddade arter kommer att studeras inför granskning.”

Eftersom tomten innehåller några grova, äldre sälgar är dock beskrivningen ovan inte korrekt. Kommunekolog anser att dessa sälgar ska bevaras och att den planerade dagvattenanläggningen ska anpassas efter dem. Inför granskningen av detaljplanen behöver man peka ut var områdets träd finns och hur de ev. påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Kommunekolog har i april 2025 rekommenderat sökanden att ta fram en naturvärdesinventering med tillägg klass 4, en fågelinventering och även rekommenderat en fladdermusinventering. Anledningen är att man avser uppföra dagvattendammar inom det område som nu är utpekad i naturvårdsplanen, samt att en ökad belysning i området skulle kunna påverka eventuell fladdermusfauna. Kommunekolog anser att det inte går att bedöma hur planens genomförande kommer att påverka naturmiljön innan dessa utredningar har tagits fram. Det går heller inte att bedöma om planen är genomförbar utan dessa utredningar, med tanke på exempelvis artskyddet.

Det är av stor vikt att den kommande dagvattenanläggningen utformas för att även gynna och helst öka biologisk mångfald i området, inte minst som kompensation för att ett av Malmös utpekade naturområden kommer att tas i anspråk som dagvattenanläggning. Kommunekolog ser gärna att ett resonemang kring detta läggs till i planbeskrivningen till den ändrade detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

En naturvärdesinventering har tagits fram inför granskning. Beskrivningen av naturvärden och grönstruktur har justerats utifrån inventeringen och området med sälgar har försetts med prickmark för att förbinda byggnation. Rekommendationer om placering och utformning av dagvattenanläggningar i syfte att gynna naturvärden och biologisk mångfald har lagts till i planbeskrivningen.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2024-544-29:

Ingen erinran.

Övriga remissinstanser

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2024-544-31:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

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

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2024-544-28:

Ingen erinran.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2024-544-38:

Ingen erinran.

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2024-544-36:

Ingen erinran.

E.ON (Energiinfrastruktur), diarienummer SBN-2024-544-32:

Ingen erinran.

PostNord, diarienummer SBN-2024-544-30:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågor om posthantering hanteras inte i detaljplanen utan i samband med genomförandet av planerad bebyggelse.

Swedavia AB, diarienummer SBN-2024-544-27:

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Malmö Airport.

Swedavia har inga övriga synpunkter och därmed inget att erinra i detta samrådske.

Segeåns vattenråd, diarienummer SBN-2024-544-47:

Vattenrådet ser positivt på att dagvattenhanteringen har analyserats noggrant och att åtgärder föreslås för att minska belastningen på Risebergabäcken, som redan är kraftigt påverkad. Återcirkulering av takvatten samt reglering av överskottsvatten och rening av dagvatten är åtgärder som kan bidra till att begränsa påverkan på Risebergabäcken. Vattenrådet vill dock betona vikten av att dessa åtgärder genomförs enligt plan, och att uppföljning sker för att säkerställa att vattenflöden och rening fungerar som avsett – särskilt med tanke på kommande miljö kvalitetsnorm för Risebergabäcken.

Det är positivt att planändringen i sig inte bedöms påverka grönstrukturen direkt men dagvattendammarna placeras på mark med befintliga träd. Träden bedöms inte vara skyddsvärda men vattenrådet vill understryka vikten av att bevara så mycket som möjligt av den befintliga grönskan, särskilt med tanke på områdets närhet till Skogsholms ängar och dess ekologiska värden.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

För påverkan på grönstruktur: se kommentar till Kommunekologen, Malmö stad.

Kapitel 3 – Sammanfattning av ändringar efter samrådet

Med anledning av synpunkter som kommit in under samrådet samt vidare bearbetning inom stadsbyggnadskontoret har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Planbeskrivning

- Plantekniska frågor har förtydligats.
- Avsnitt om dagvatten och skyfall har kompletterats.
- Information om att planförslaget möjliggör energikrävande verksamheter har lagts till.
- Avsnitt om grönstruktur och naturvärden har kompletterats med information från framtagna naturvärdesinventering.
- Planförslaget har justerats för att minska möjlig påverkan på befintliga naturvärden och artskyddade arter inom fastigheten och dess närområde.

Stadsbyggnadskontoret

Daniela Duljan Krizanec

Enhetschef

Felix Lorentzon

Planhandläggare