



UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

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

Innehållsförteckning

Kapitel 1 – Inledning	2
Hur granskningen bedrivits	2
Sammanfattning av utlåtande	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter	3
Kommunala och regionala organ	3
Övriga remissinstanser	6
Kapitel 3 – Justeringar efter granskning.....	8
Kapitel 4 – Sändlista med mera	8
Sändlista före antagande	8
Sändlista efter antagande	8

Kapitel 1 – Inledning

Hur granskningen bedrivits

Granskningstiden var 8 april – 29 april 2026. Planförslaget skickades för granskning till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se.

Sammanfattning av utlåtande

Under granskningen har synpunkter inkommit från myndigheter, kommunala organ och övriga remissinstanser. Synpunkterna avser dagvattenhantering, naturvärden och tekniska frågor.

Planförslaget har efter granskningen justerats genom att en planbestämmelse om att mark ska vara genomsläpplig har införts. Planbeskrivningen har kompletterats avseende brandvattenförsörjning och energi. Inkomna synpunkter har i övrigt inte föranlett några ändringar.

Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Följande sammanställning redovisar synpunkter som har kommit in under granskningen. Personnamn anges inte.

Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2024-544-75:

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

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2024-544-68:

I illustration av tillagd egenskapsgräns på sidan 6 står det att orange cirkel visar tillkommande gränspunkter.

Det finns risk att det missuppfattas som gränspunkter för fastighetsgränser.

För att undvika missförstånd föreslås att annat ord används exempelvis brytpunkter för egenskapsgräns.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats enligt yttrandet.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2024-544-78:

Ingen erinran.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2024-544-84:

Miljönämnden tillstyrker förslaget till ändring av detaljplan. Nämnden har dock följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta arbetet med planförslaget.

Vattenhantering

En bestämmelse om prickmark, som innebär att marken inte får förses med byggnad, har lagts till på plankartan (se även under avsnittet Gröna värden nedan). Planbeskrivningen förslår att dagvattenanläggningar inte placeras på den prickade marken. Miljönämnden delar uppfattningen att dagvattendammar i detta fall kan påverka naturvärdena negativt och föreslår därför att detaljplanen reglerar att dagvattendammar placeras utanför prickad mark.

Gröna värden

En bestämmelse om prickmark, som innebär att marken inte får förses med byggnad, har lagts till på de ytor som i naturvärdesinventeringen (2026-02-23) pekats ut som värdefulla. Enligt planbeskrivningen är det dock möjligt att hårdgöra den prickade marken. Miljönämnden anser att detaljplanen bör säkerställa att prickmarken inte får hårdgöras.

Energi

Planbeskrivningen anger att den planerade verksamheten behöver förhålla sig till Energistrategi för Malmö 2022–2030. Miljönämnden anser att det bör framgå att det särskilt gäller tillvaratagande av spillvärme.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer att exakt placering av dagvattendammar kan studeras i senare skede när mer detaljer finns om områdets utformning. Placering av dagvattendammar regleras därför inte.

Den yta som reglerades med prickmark i granskningsversionen regleras inför antagande även med bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig och att den inte får hårdgöras.

Text om energi har justerats enligt yttrandet.

VA Syd - Avfall, diarienummer SBN-2024-544-74:

Ingen erinran.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2024-544-76:

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända granskningshandlingar, och noterar att våra synpunkter i samrådet har bemötts. Synpunkten gällande framkomligheten för våra fordon i samband med översvämning har studerats och resultaten visar att framkomligheten kan uppfyllas.

Synpunkten gällande brandposter ska enligt samrådsredogörelsen undersökas djupare vid detaljprojektering, men det är inget som föranlett en ändring av planbeskrivningen.

Räddningstjänsten väljer därför att skicka med denna synpunkt igen.

I övrigt har Räddningstjänsten Syd inget att erinra på förslaget.

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.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om brandvattenförsörjning.

Kommunekologen, Malmö stad, diarienummer SBN-2024-544-80:

Området

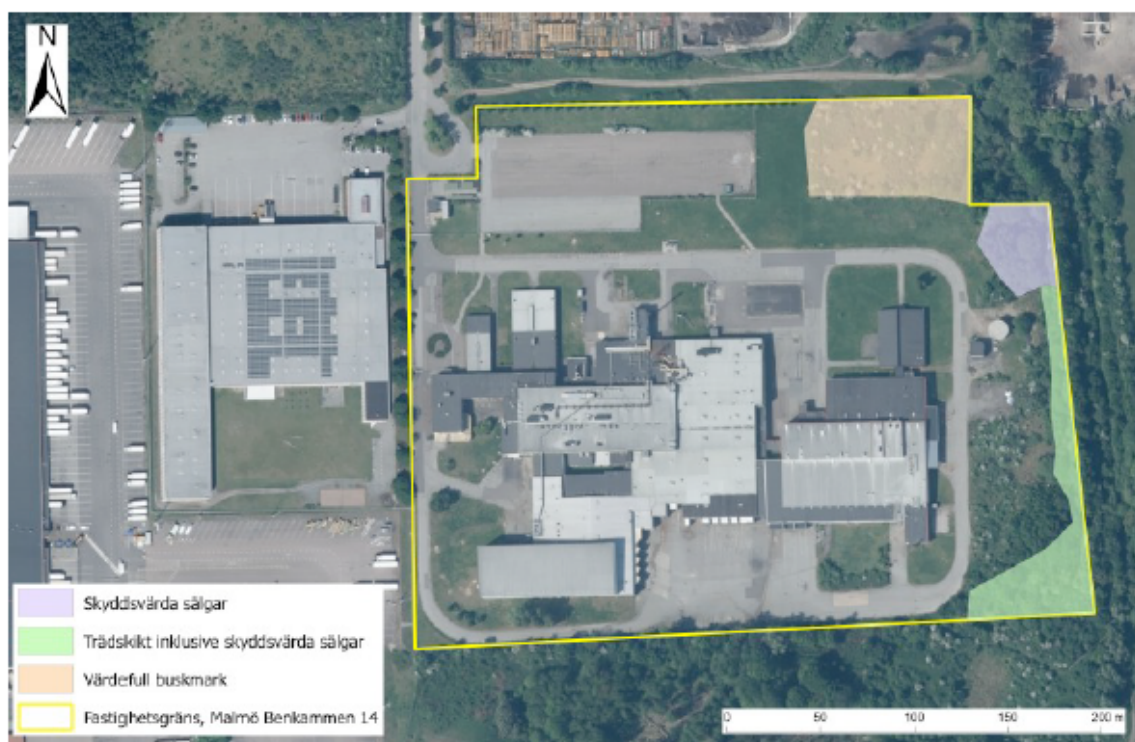
Fastigheten är till mer än hälften bebyggd. I den östra delen av fastigheten finns vegetation och en trädunge. Denna del är utpekad i Naturvårdsplan för Malmö som ett klass 2-område och tillhör det som kallas Skogholms ängar. Sedan samrådsskedet har en naturvärdesinventering och artinventeringar tagits fram för området och ett stort buffertområde runt om. 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. Bland noterade skyddade arter finns framför allt fåglar och växten klotullört.

Utlåtande

Kommunekolog ser positivt på att planbeskrivningen har kompletterats med en text om att dagvattendammarna inte bör placeras där det finns höga naturvärden. Det är också positivt att planbeskrivningen nu innehåller en text om att dammarna kan utformas för att även gynna biologisk mångfald.

För att bevara de befintliga naturvärdena inom fastigheten har man infört planbestämmelsen *Prickmark* inom ytan i öster. Under rubriken *Konsekvenser* på sida 17 står det att "Ändringen av detaljplanen reglerar prickmark längs fastighetens nordöstra och östra sida, där träd och buskage pekats ut i naturvärdesinventeringen. Ytan skyddas från bebyggelse men kan hårdgöras." Det finns alltså fortsatt en möjlighet att hårdgöra ytan och det finns heller inga skyddsbestämmelser för träden eller vegetationen. Kommunekolog håller därför inte med om bedömningen i planhandlingarna att ändringen av detaljplanen inte medför negativa konsekvenser för artskydd eller naturvärden.

För att undvika negativa konsekvenser för naturvärdena behöver planbestämmelsen *Prickmark* kompletteras med skyddsbestämmelser för både träd och buskar, i enlighet med karteringen som togs fram av Svensk naturförvaltning (se figur 1). Det som har pekats ut som trädskikt, skyddsvärda sälgar och värdefull buskmark i figur 1 behöver omfattas av skyddsbestämmelser och marklov för busk- och trädfällning. På så vis skyddar man även fåglarnas viktigaste biotoper inom fastigheten.



Figur 1. Kartering av naturvärden inom fastigheten Benkammen 14 (Svensk naturförvaltning).

Kommunekolog anser vidare att en planbestämmelse om markens genomsläpplighet ska läggas till: både för att säkra naturvärdena och för att minska risken för att fastigheten blir än mer hårdgjord.

Kommunekolog delar bedömningen att ett eventuellt dispensförfarande avseende klotullört kan hanteras under genomförandeskedet.

Slutligen vill kommunekolog påminna om att belysning i området ska anpassas för att undvika risken att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen. Av samma skäl ska störande markarbeten och dylikt endast utföras utanför häckningstid, ca 1 september till den 1 mars.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Den yta som reglerades med prickmark i granskningsversionen regleras inför antagande även med bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig och att den inte får hårdgöras. Bestämmelsen minskar risken att naturvärden påverkas negativt.

Plan- och bygglagen medger att enstaka träd kan skyddas genom planbestämmelse. Däremot bör inte skikt eller större områden med vegetation skyddas med planbestämmelser. I sådana fall bör marken istället regleras som allmän plats, vilket inte har varit aktuellt. Utifrån de förutsättningarna bedömer stadsbyggnadskontoret att ett tillräckligt skydd ges genom en kombination av bestämmelser om prickmark, att mark ska vara genomsläpplig och exploateringsgrad samt artskyddslagstiftningen. Detta utan att innebära en oproportionerlig begränsning av utnyttjandet av kvartersmarken.

Information om att belysning behöver anpassas finns i planbeskrivningen under rubriken artskydd.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2024-544-66:

Ingen erinran.

Kulturnämnden, diarienummer SBN-2024-544-82:

Ingen erinran.

Övriga remissinstanser

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2024-544-72:

Vi har inget att erinra gällande detaljplanen men vill upplysa att vi har fiber på fastigheten och fiber in till huset. Vi önskar behålla denna fiber så som den är och att fastighetsägaren kan höra av sig till undertecknad för samtal om fibern är i vägen.

Nordion Energi AB, diarienummer SBN-2024-544-70:

Nordion Energi AB där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas och Swedegas har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda området och därmed inget att erinra.

VA Syd – Projekt & Teknik, diarienummer SBN-2024-544-83:

Ingen erinran.

Swedavia AB, diarienummer SBN-2024-544-69:

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Malmö Airport. Swedavia har inga övriga synpunkter och därmed inget att erinra i denna granskning.

Hårdgöring, vattenanvändning och placering av dagvattendammar

Segeåns vattendragsförbund och vattenråd (härefter vattenrådet) ser positivt på att befintliga träd och övriga grönområden längs fastighetens nordöstra och östra sida, som pekats ut i naturvärdesinventeringen, regleras med prickmark och således skyddas från bebyggelse. Däremot finner vi det motsägelsefullt att planförslaget samtidigt tillåter hårdgöring av samma ytor. Det skulle inte bara drabba den biologiska mångfalden på platsen, utan även innebära ökad avrinning till Risebergabäcken, med högre flöden och sämre vattenkvalitet som följd.

Det är positivt att dagvattendammarna inte längre placeras på mark med befintliga träd, däremot saknas tydlig markering över var de i stället ska placeras utan att ta grönområden, viktiga för befintlig flora och fauna, i anspråk. Dagvattendammarna kan tillföra biologiska värden till platsen om de placeras rätt. Vattenrådet förordar en minskning av planerade hårdgjorda ytor, till förmån för dagvattendammarna, eller alternativt att befintliga hårdgjorda ytor tas i anspråk för samma ändamål.

Segeåns vattenråd vill även lyfta den höga vattenanvändning som verksamheten kan förväntas behöva för att kyla sina serverhallar. I en tid där vattennivåerna är historiskt låga på grund av klimatförändringar, behöver vi hushålla med det vatten vi har. Vattenrådet efterfrågar en redovisning av hur verksamheten planerar att tillgodose sitt nuvarande och framtida vattenbehov utan att det får negativ påverkan på grundvattennivåer eller flödet i Risebergabäcken. Vi anser att sådant underlag behövs redan nu för att planen ska kunna bedömas korrekt.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Den yta som reglerades med prickmark i granskningsversionen regleras inför antagande även med bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig och att den inte får hårdgöras. Bestämmelsen minskar risken för ökad avrinning mot Risebergabäcken och att naturvärden påverkas negativt.

Ändringen av detaljplan reducerar byggbar yta till 50% av fastighetens yta. Resterande ytor kan användas både för genomsläpplig mark och funktioner som krävs för verksamheter.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att exakt placering av dagvattendammar kan studeras i senare skede när mer detaljer finns om områdets utformning. Placering av dagvattendammar regleras därför inte.

Ändringen av detaljplan medger olika typer av verksamheter. Det finns verksamheter som behöver tillståndsprövas enligt miljöbalken innan de kan etableras och tas i drift. Tillståndsprövningen syftar till att på ett rättssäkert och effektivt sätt pröva verksamheter som påverkar omgivningen. Genom prövningen säkerställs ett godtagbart skydd för människors hälsa och miljön. Tillståndsprövningen syftar även till att ge allmänheten insyn och inflytande i prövningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att verksamheter med kylsystem behöver tillståndsprövas enligt miljöbalken. Vid behov prövas frågan om vattenuttag i tillståndsprövningen.

Kapitel 3 – Justeringar efter granskning

Efter granskningen har nedanstående justeringar gjorts i planhandlingarna. Dessa har inte bedömts vara sådana ändringar som föranleder en ny granskning.

- Bestämmelse om att mark ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras har lagts till.
- Avsnittet om brandvatten har kompletterats.

Stadsbyggnadskontoret

Ivan Gallardo

Felix Lorentzon

Enhetschef

Planhandläggare

Kapitel 4 – Sändlista med mera

Sändlista före antagande

Alla synpunkter som har kommit in under samråd eller granskning bedöms ha tillgodosetts. Inga underrättelser ska skickas ut.

Sändlista efter antagande

Protokollsutdrag, utlåtande och överklagande anvisning

Region Skåne

region@skane.se

Protokollsutdrag, utlåtande, överklagande anvisning och planhandlingar

Länsstyrelsen i Skåne län

skane@lansstyrelsen.se

(för prövning enligt 11 kap 10§ PBL)