

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Hävringe 7 i Östra Hamnen

Samråd

PLANBESKRIVNING



Sammanfattning

Denna planändring gäller ändring av detaljplan PL 1608, laga kraft 1985. Ändringen gäller enbart inom fastigheten Hävringe 7.

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra kontorsverksamhet i befintlig bebyggelse. Ingen ytterligare byggrätt ges.

Planförslaget innebär att ny användning, *Kontor (K)*, läggs till detaljplanen.

På fastigheten ligger kombikraftverket Öresundsverket samt fristående gasturbiner som omfattas av riksintresse för energiproduktion. Kombikraftverket är för närvarande inte i daglig drift men ingår i den svenska elberedskapen för åren 2025–2029. Ett nyttjande av de föreslagna byggnaderna för kontorsändamål, vilka utgör ett avgränsat område inom fastigheten, bedöms inte innebära någon risk för negativ påverkan på riksintresset.

Övriga bestämmelser i gällande detaljplan, PL 1608, gäller fortsatt.

Ändring av detaljplan

Inledning

Beslutsinformation

- Beslut om planbesked fattades av stadsbyggnadsnämnden 2024-05-28.
- Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2025-03-26.
- Beslut om samråd fattades av stadsbyggnadsnämnden 2025-10-23.

Digital funktionalitet

Den gällande detaljplanen PL 1608 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 Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Tillkommande bestämmelser har utformats enligt Boverkets planbestämmelsekatalog, daterad 2024-05-02.

Planförfarande

Planändringen genomförs med standardförfarande.

Förenlighet med gällande detaljplan

Den föreslagna ändringen bedöms rymmas inom syftet och grundstrukturen för den ursprungliga detaljplanen PL 1608. Detta eftersom gällande användning *Hamnmagasin, lager och liknande ändamål eller för industriändamål (HJ)* innefattar

kontor, om än direkt knutna till ovanstående markanvändning, och att aktuella byggnader för planändringen redan är uppförda för kontor.

Genomförandetid

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

Bakgrund till ändringen

Denna planändring har initierats av Sydkraft Thermal Power AB.

Befintlig verksamhet på fastigheten Hävringe 7 utgörs av Öresundsverket som är ett kombikraftverk med produktion av el från naturgas samt biogas. I dagsläget är verksamheten inte i daglig drift men ingår i den svenska elberedskapen för åren 2025-2029 och ska därför vara möjligt att ta i drift. Inom fastigheten finns idag, utöver kraftverket, byggnader med stora lokalytor som står tomma. Sökanden önskar kunna nyttja dessa befintliga byggnader för kontorsverksamhet med inriktning mot energisektorn.

Fastigheten är i nuläget planlagd för industriändamål/hamnverksamhet där kontor är accepterat, men då under förutsättning att det har en direkt koppling till industriverksamheten. Avsikten med ändringen av detaljplanen är därför att medge *Kontor (K)* som en specifik användning inom en del av fastigheten Hävringe 7.

Markanvändningen *Hamnmagasin, lager och liknande ändamål eller för industriändamål (HJ)* omprövas inte, utan enbart lämpligheten av att komplettera gällande detaljplan med användningen *Kontor (K)*.

Med tanke på kraftverkets roll i elberedskapen är en grundläggande förutsättning för en breddad användning att den kan ske utan att Öresundsverkets driftmöjligheter påverkas.

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

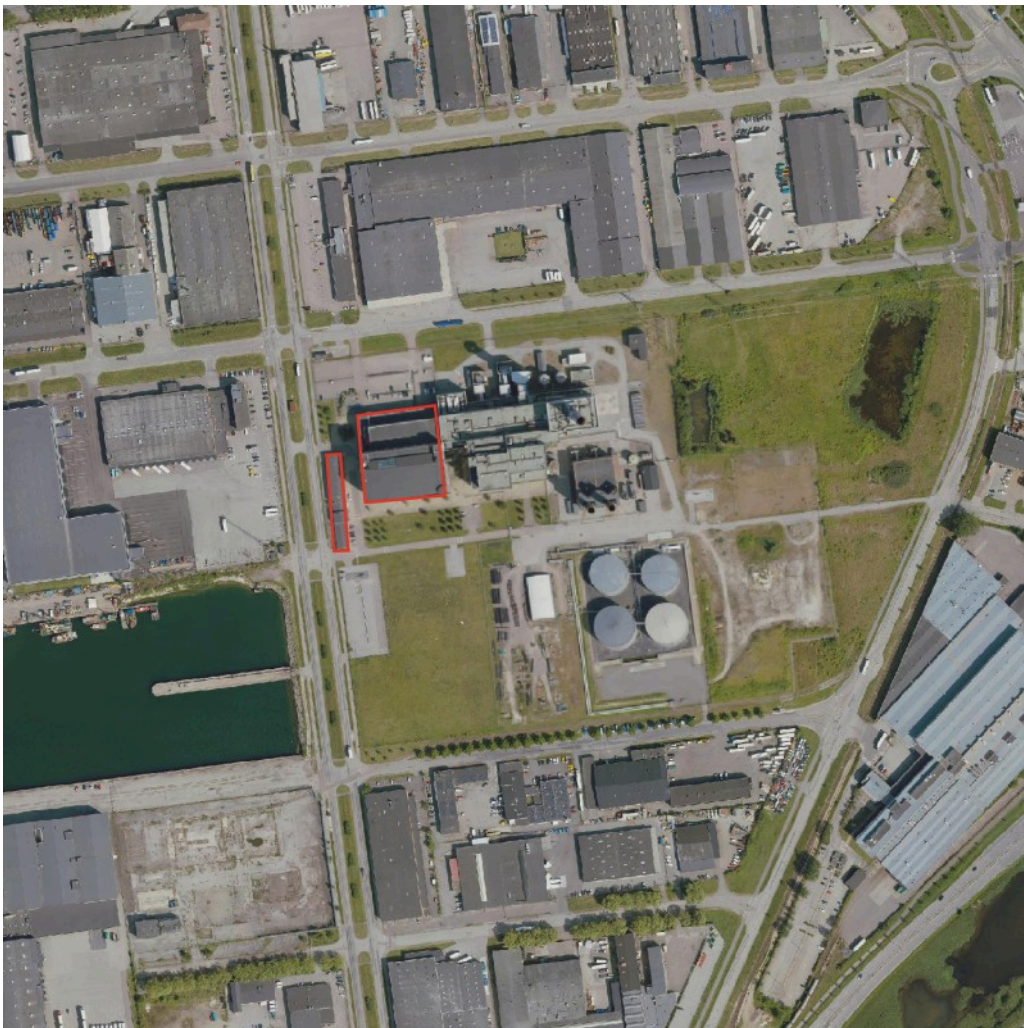
Planläggningens motiv

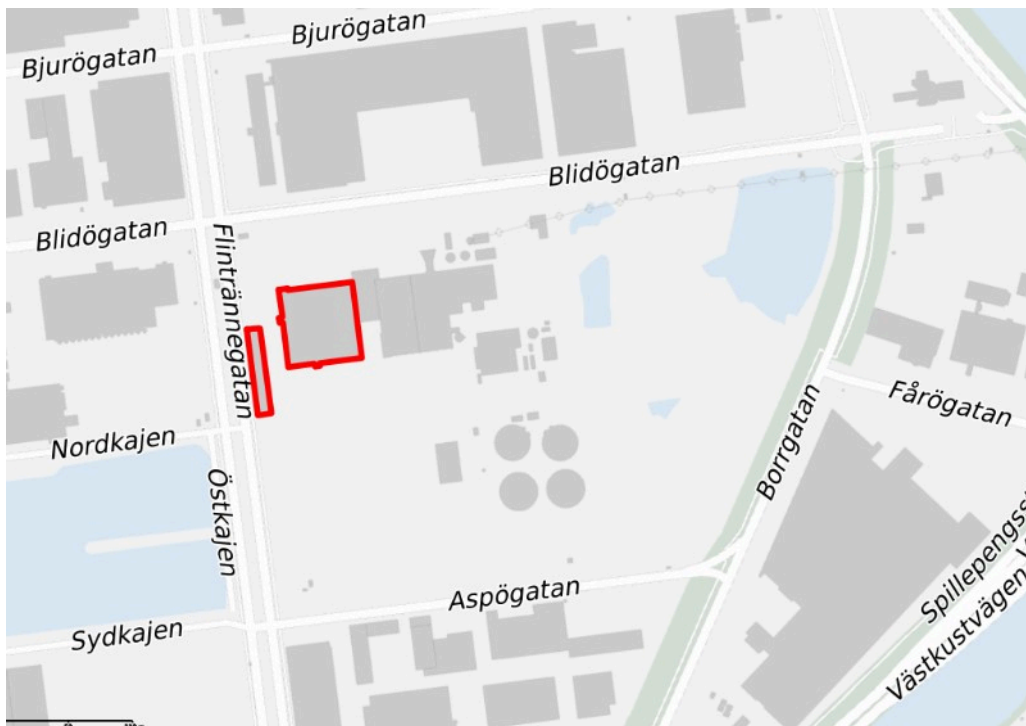
Motivet till planändringen är att kunna medge en utveckling av bebyggelsen inom fastigheten med kontorsverksamhet som kan samverka med den verksamhet som pågår på fastigheten idag, vilket bedöms som positiv för områdets utveckling.

Planändringen motiveras också av ett effektivare markutnyttjande, vilket minskar behovet av att ta ny mark i anspråk.

Ändringens innebörd och motiv till regleringar

Denna planändring gäller ändring av detaljplan PL 1608, laga kraft 1985. Planförslaget innebär att ny användning, *Kontor (K)*, läggs till detaljplanen. Ändringen gäller enbart befintlig bebyggelse inom en del av fastigheten Hävringe 7. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan, PL 1608, gäller fortsatt.





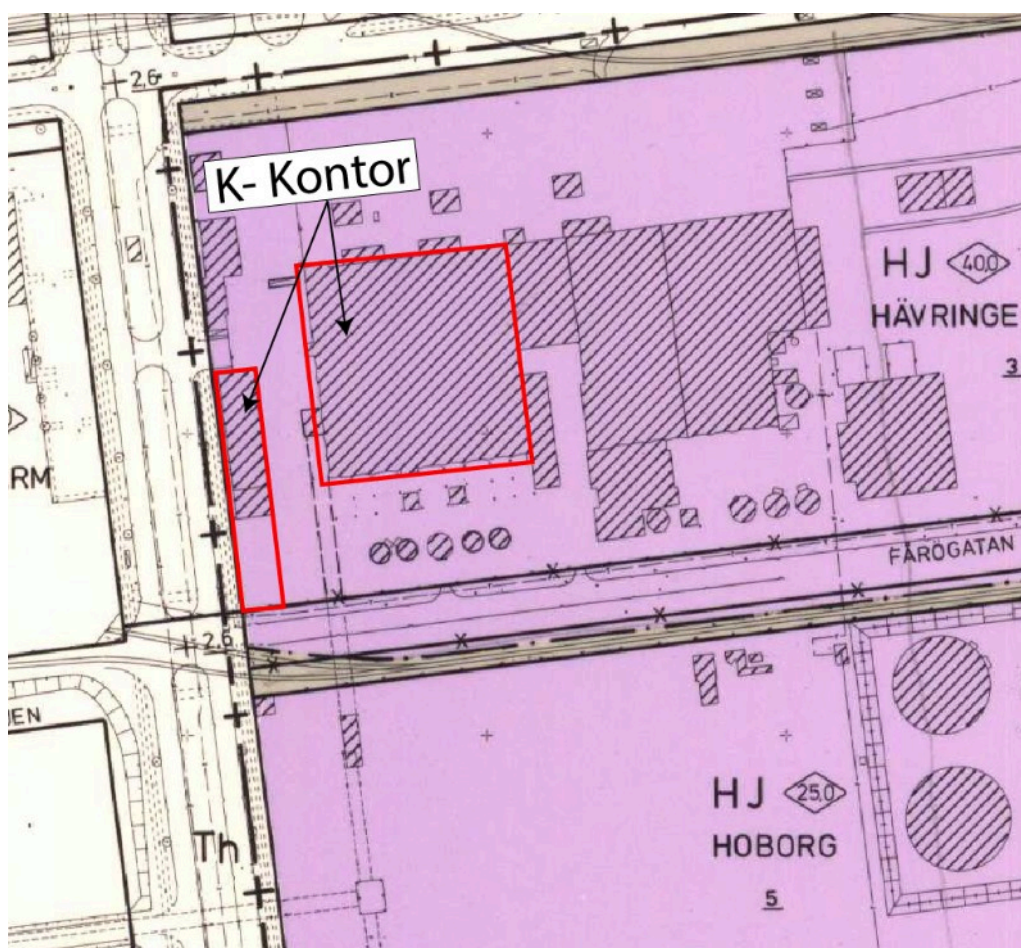
Figur 3. Området som berörs av ändringen är markerat med röd linje.

Tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning

Användningsbestämmelser som tillförs

K - Kontor

Ny användning möjliggör kontor. Inom fastigheten finns idag byggnader med stora lokalytor som står tomma. Genom planändringen kan verksamheter som inte är knutna till befintlig industri etablera sig på platsen. Bestämmelsen motiveras av att en utveckling av fastigheten, med kontorsverksamhet som kan samverka med den verksamhet som pågår på fastigheten idag, bedöms som positiv för områdets utveckling. Planändringen innebär också ett effektivare markutnyttjande, vilket minskar behovet av att ta ny mark i anspråk.



Figur 4. Bestämmelsen Kontor läggs till inom del av fastigheten. Området som berörs av ändringen är markerat med röd linje.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplaneändringens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Ändringen bedöms inte ge negativa effekter på människors hälsa eller miljön. Planförslaget möjliggör ny användning i en befintlig byggnad. Ingen ytterligare byggrätt ges.

Stadsbild

Förutsättningar

Östra Hamnen präglas av industriell bebyggelse, som cisterner, lager och tekniska anläggningar. Öresundsverket som ligger inom fastigheten är ett kombikraftverk med produktion av el från naturgas samt biogas. Verket byggdes ursprungligen 1953 och har därefter byggts ut och moderniserats vid ett par tillfällen. Öresundsverket utgör med sin 100 meter höga skorsten ett landmärke i Malmö.

Konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av bebyggelsens tillåtna höjder eller av den totala byggrätten. Ändringen avser endast befintliga byggnader. Planförslaget bedöms därför inte påverka stadsbilden.

Trafik och parkering

Förutsättningar

Planområdet nås med bil från Flintrännegatan i öst och Blidögatan i norr. Närmsta busshållplats finns på Aspögatan cirka 300 meter från planområdet. Angöring för transporter och personal sker inom fastigheten. Möjlighet till personalparkering för verksamheten finns inom fastigheten, cirka 100 bilplatser mot Bildögatan samt några mindre ytor söder om befintlig bebyggelse.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör att cirka 7 300 kvadratmeter kontorsyta tillskapas. Enligt Malmö stads parkeringsnorm (baserad på en arbetstäthet om 60 anställda per 1 000 kvadratmeter bruttoarea) skulle 7 300 kvadratmeter kontorsyta i zon 4 generera ett behov av cirka 120 bilplatser och 170 cykelplatser.

Med utgångspunkt från antalet tillgängliga bilplatser inom fastigheten idag, cirka 150 platser, så skulle det behov som normen anger kunna lösas. Cykelplatser kommer att behöva tillskapas. Utrymme för detta finns inom den torgliknande yta som finns intill den större byggnaden.

Tillkommande trafik bedöms rymmas inom befintlig gatustruktur.



Figur 5. Parkering för bil och cykel är markerat med röd och blå linje.

Uteytor

Förutsättningar

I närheten av byggnaderna aktuella för planändringen finns stora uteytor som kan höja kvaliteten för de som kommer jobba i området.

Konsekvenser

Nedan ges förslag på uteytor som är lämpliga för rekreation för sysselsatta inom området.



Figur 6. Förslag på uteytor lämpliga för rekreation markerat i rött.

Miljö och hälsa

Vattenkvalitet

Förutsättningar

Planområdet avvattnas mot vattenförekomsten Malmö hamnområde. Området innehar måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Enligt Miljökvalitetsnormerna för vatten (MKN) uppnår Malmö hamnområde god kemisk status, med vissa undantag, och ska till år 2039 även uppnå tillfredsställande ekologisk status.

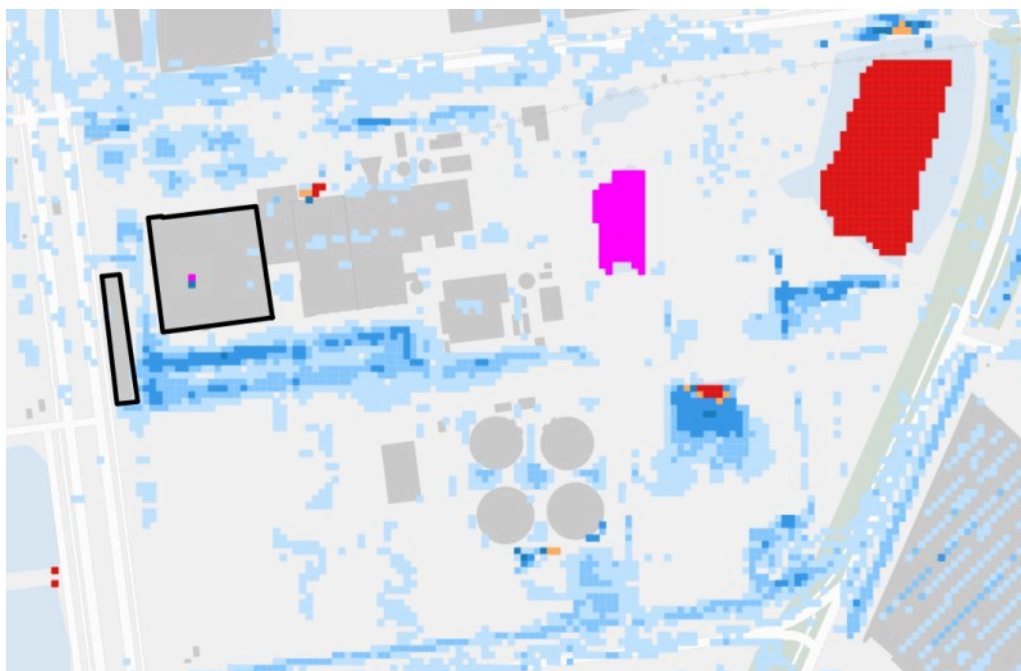
Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka dagvattenflödet eller vattenkvaliteten och bedöms därmed inte heller påverka miljökvalitetsnormerna för vatten.

Dagvatten och skyfall

Förutsättningar

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Recipient för dagvatten är Malmö hamnområde. Enligt framtagna lågpunktskartering för Malmö stad riskerar byggnaderna aktuella för planändringen inte att översvämmas.



Figur 7. Området som berörs av ändringen är markerat med svart linje.

Konsekvenser

Inga åtgärder gällande skyfall bedöms nödvändiga.

Klimatanpassning

Förutsättningar

Malmö stads klimatanpassningsarbete utgår från att klimatförändringarna pågår och är något som kommer att påverka staden och den fysiska planeringen under överskådlig tid. Klimatanpassning till stigande havsnivåer utgår från att Malmö skyddas långsiktigt genom olika kustskyddsåtgärder. Dessa dimensioneras utifrån konstruktionens livslängd samt aktuell prognos vid etableringen. Staden arbetar utifrån att enskilda detaljplaner ska hantera de skyddsbehov som nyexploateringar inom respektive område har inom tidshorisonten fram till år 2125. I den fysiska planeringen används planeringsnivåer för allmän platsmark och bebyggelse med säkerhetsmarginaler gentemot de prognostiserade framtida stigande havsnivåerna som staden utgår ifrån. Sammantaget innebär detta en dimensionerande framtida tillfällig havsvattennivå år 2125 på +271 centimeter.

Konsekvenser

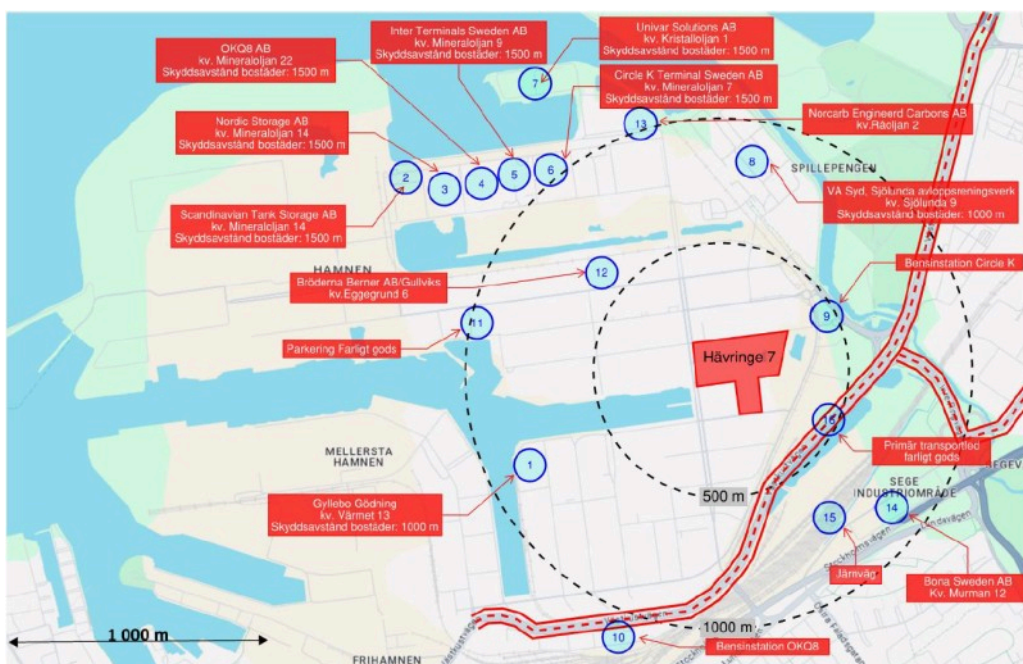
Bebyggelsen inom aktuellt planområde ligger på en höjd av cirka +275 centimeter. Med anledning av att byggnaderna aktuella för planändringen är över 70 år gamla, är bedömningen att en tidshorisont gällande stigande havsnivåer fram till år 2075 är befogad. Ett tillfälligt högt vattenstånd är beräknat till 204 centimeter år 2075 och till 245 centimeter år 2100. Det innebär att fram till år 2100 pekar prognoserna i nuläget inte på någon risk att byggnaderna på fastigheten översvämmas. Eftersom den nya användningen, *Kontor (K)*, inte utgör en samhällsviktig funktion är bedömningen att befintliga byggnader är lämplig att använda för kontorsändamål. Inga vidare åtgärder bedöms nödvändiga.

Risk och störningar

Förutsättningar

Fastigheten Hävrings 7 är belägen i ett befintligt industriområde. För att klargöra om det är lämpligt att nyttja befintliga lokaler i byggnaderna för kontorsändamål har en riskutredning tagits fram (Brandskyddslaget, 2025-08-12). Riskutredningen redovisar olycksrisker kopplade till Öresundsverket, till transporter av farligt gods på Flintränegatan samt till närliggande verksamheter. Utredningen fokuserar på plötsliga, oväntade och oplanerade händelser med akuta konsekvenser för liv och hälsa för personer som vistas inom området.

I närheten av de byggnader som föreslås kunna innehålla kontorsverksamhet har flera verksamheter som kan innebära riskkällor identifierats. Dels Öresundsverket men också ett antal andra verksamheter samt närliggande primära transportleder för farligt gods och järnväg. De olika verksamheterna beskrivs nedan.



Figur 8. Identifierade riskkällor i närområdet. Illustration: Brandskyddslaget.

Öresundsverket

Öresundsverket, beläget inom fastigheten Hävringe 7, är ett kombikraftverk som kan producera el från naturgas och biogas. Verket byggdes ursprungligen 1953 och har sedan dess genomgått flera utbyggnader och moderniseringar. Verksamheten är för närvarande inte i daglig drift men ingår i den svenska elberedskapen för åren 2025–2030 och testkörs regelbundet för att kunna tas i drift vid behov. Öresundsverket är idag klassat som en farlig verksamhet enligt lag om skydd mot olyckor samt enligt den högre kravnivån i Seveso-lagstiftningen.

Kraftvärmeverket baseras på en gasturbin med efterföljande avgaspanna samt en ångturbin vilket sammantaget benämns som en kombicycle. Huvudbränsle är naturgas samt biogas som kommer via en nedgrävd gasledning som går genom området. Reservbränsle utgörs av eldningsolja (Eo1). Eldningsolja lagras i cisterner i cisternpark på området.

Bedömningar av risker kopplade till Öresundsverket baseras på tidigare analyser och rapporter, såsom riskanalys för farlig verksamhet enligt lag om skydd mot olyckor samt Seveso-säkerhetsrapport. Enligt den senaste riskanalysen bedöms följande olycksscenarier vara dimensionerande med möjliga konsekvenser för omgivningen:

- Läckage av naturgas eller biogas som antänds och bildar en jetflamma
- Läckage av naturgas eller biogas med fördröjd antändning och gasmolnsexplosion
- Ammoniäkläckage vid lossnings- och lagringsplatsen
- Oljeläckage och brand inom cisternområdets invallning
- Brand i oljecistern

För dessa scenarier har frekvens och konsekvens av möjliga olyckor utretts och värderats. Vid antändning av naturgas eller biogas förväntas ingen påverkan utanför anläggningen. Vid ammoniäkläckage beräknas skadeavståndet för människor

som skadas mer än lindrigt till 82 meter. Inom detta avstånd finns enbart Öresundsverkets verksamhet samt obebyggda ytor på andra sidan Blidögatan. Brand i anslutning till cisternområdet (antingen i invallning eller i cistern) bedöms medföra konsekvensområden på upp till 35 meter från branden, med förhöjda strålningsnivåer. Med aktuella avstånd till byggnader som omfattas av planändringen bedöms risken för brandspridning till byggnader som obefintlig, även om större bränder kan orsaka omfattande rökspridning som kan nå byggnader.

Sammanfattningsvis bedöms riskerna som är förknippade med hantering av farliga ämnen inom Öresundsverket vara så små att de inte innebär någon betydande risk för de byggnader som omfattas av den förändrade markanvändningen.

Gyllebo Gödning

Cirka 600 meter från planområdet bedriver Gyllebo Gödning verksamhet med hantering av gödningsprodukter.

Verksamheten har miljötillstånd och hanterar en viss mängd brandfarlig vara. Verksamheten är dock inte klassad som farlig verksamhet och hanterar inte tillräckliga mängder kemikalier för att omfattas av Seveso-lagstiftningen.

Skyddsavståndet till bostäder är 1 000 meter. Med hänsyn till det stora avståndet bedöms verksamheten inte medföra några akuta olycksrisker som kan påverka det aktuella planområdet.

Oljehamnen (Scandinavian Tank Storage, Nordic Storage AB, OK Q8 AB, Inter Terminals Sweden AB, Circle K Terminal Sweden AB)

Strax norr om fastigheten Hävringe 7 ligger Oljehamnen där flera verksamheter hanterar och lagrar petroleumprodukter i en omfattning som innebär att de omfattas av Seveso-lagstiftningens högre kravnivå. Även andra kemikalier, som lösningsmedel och bitumen, förekommer. Verksamheterna är

dock inte klassade som farliga enligt lag om skydd mot olyckor. Skyddsavståndet till bostäder är 1 500 meter och närmaste avstånd till planområdet är cirka 800 meter. Avståndet mellan verksamheterna i Oljehamnen och aktuella byggnader inom fastigheten Hävringe 7 är stort och med avseende på akuta olycksrisker bedöms avståndet vara betryggande. Någon risk för brandspridning eller explosion med akuta konsekvenser för personer inom fastigheten Hävringe 7 bedöms inte föreligga.

Univar Solutions AB

Ungefär 1 200 meter från planområdet ligger Univar Solutions AB, som hanterar flytande kemiska produkter i en omfattning som medför att verksamheten omfattas av Seveso-lagstiftningens högre kravnivå. Den är dock inte klassad som farlig verksamhet enligt lag om skydd mot olyckor. Skyddsavstånd till bostäder är 1 500 meter. Avståndet till fastigheten Hävringe 7 bedöms innebära betryggande skydd, i likhet med bedömningen för Oljehamnen.

Sjölunda avloppsreningsverk

Sjölunda avloppsreningsverk ligger cirka 600 meter från planområdet. Verksamheten har miljötillstånd men är inte klassad som farlig och omfattas inte av Seveso-lagstiftningen. Skyddsavståndet är 1 000 meter och avser främst luktproblematik. Avståndet innebär att några akuta olycksrisker för planområdet inte bedöms föreligga.

Circle K bensinstation

Cirka 75 meter från planområdet och cirka 500 meter från de byggnader som berörs av planändringen ligger en Circle K-bensinstation. Här hanteras brandfarliga vätskor och gaser. Avståndet om 500 meter bedöms ge ett betryggande skydd. Transporter till och från stationen kan gå via Borrgatan förbi fastigheten Hävringe 8, men sannolikt sker transporter huvudsakligen via Blidögatan till Västkustvägen som är primär transportled för farligt gods.

OK Q8 bensinstation

OK Q8:s bensinstation är belägen cirka 1 000 meter från planområdet. Här hanteras brandfarliga vätskor och gaser. Avståndet bedöms ge ett tillräckligt skydd mot olycksrisker.

Uppställningsplats för farligt gods

Cirka 800 meter från planområdet finns en uppställningsplats för fordon med farligt gods. Eftersom avståndet överstiger rekommenderade 150 meter med god marginal bedöms skyddet som tillräckligt.

Norcarb Engineered Carbons AB

Norcarb Engineered Carbons AB ligger cirka 800 meter från planområdet och producerar kimrök. Verksamheten hanterar giftiga, miljöfarliga och brandfarliga ämnen och omfattas av Seveso-lagstiftningen. Leveranser sker via fartyg. De akuta olycksriskerna bedöms främst utgöras av brand i brandfarliga ämnen. Utsläpp av giftiga ämnen bedöms inte kunna påverka planområdet vid aktuellt avstånd. Eftersom planområdet ligger utanför rekommenderade skyddsavstånd anses erforderligt skydd föreligga.

Bona Sweden AB

Bona Sweden AB ligger cirka 650 meter från planområdet. Verksamheten är en kemisk industri som tillverkar dispersioner, vattenlackar, industrilackar och underhållsprodukter samt hanterar brandfarliga varor. Möjliga olycksrisker utgörs främst av brand i brandfarliga ämnen. Utsläpp av giftiga ämnen bedöms inte påverka planområdet vid aktuellt avstånd. Planområdet ligger utanför rekommenderade skyddsavstånd och därmed bedöms erforderligt skydd finnas.

Primär transportled för farligt gods

En primär transportled för farligt gods ligger cirka 200 meter från fastigheten Hävringe 7 och cirka 400 meter från de byggnader som omfattas av planändringen. Med hänsyn till att avståndet med marginal överstiger de avstånd som

rekommenderas till transportleder för farligt gods (150 meter) bedöms transportleden inte utgöra en risk. Flintränegatan som passerar väster om planområdet utgör dock en naturlig väg till och från den primära transportleden till flera av de verksamheter som hanterar stora mängder petroleumprodukter i hamnen.

Enligt riskutredningen bedöms de transporter som sker på Flintränegatan framför allt innebära risker kopplade till brandfarliga vätskor samt giftiga gaser, inklusive ammoniak till Öresundsverket. Mindre mängder och styckegods ur samtliga farligt gods-klasser kan också förekomma, med hänsyn till områdets karaktär som industriområde.

Frekvens och konsekvens av möjliga olyckor på vägen har utretts och värderats. Den största risken bedöms vara olyckor med brännbara vätskor, eftersom dessa sannolikt utgör majoriteten av transporter av farligt gods och behållarna inte är lika hållfasta som för gaser. Samtliga olyckor med farligt gods bedöms hamna inom frekvensklass 1, vilket motsvarar mindre än en gång på 1 000–10 000 år. Detta med hänsyn till de krav som transporterna omfattas av samt att exempelvis antändning behöver ske eller att en kollision behöver vara så stor att tanken med ämnet går sönder.

Järnväg

Cirka 400 meter från planområdet och cirka 700 meter från de aktuella byggnaderna finns en järnväg. Avståndet överstiger de rekommenderade 150 meter för järnvägar med farligt godstransporter och därmed bedöms erforderligt skydd finnas.

Konsekvenser

Enligt riskutredningen bör följande åtgärder vidtas för att reducera identifierade risker:

- Områden utomhus inom möjliga skadeområden, cirka 30 meter för Flintrännegatan och 50 meter från den gasledning (ovan mark) som finns öster om området för ändringen, bör inte utföras så att de uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Däremot kan enstaka bänkar och kommunikationsstråk anordnas.
- Utrymning mot en säker sida ska vara möjlig vid olycka på Flintrännegatan och Öresundsverket.
- För att förhindra att brandgaser eller giftiga gaser tränger in i byggnader bör friskluftsintag placeras på tak eller högt upp på fasad.

Sammanvägd bedömning

Risker härrör i huvudsak från Flintrännegatan och bedöms vara acceptabel. Denna risk förändras inte i och med den föreslagna planändringen, då detaljplaneändringen inte påverkar transporterna eller sannolikheten för olycka. Den föreslagna planändringen bedöms vara acceptabel ur risksynpunkt, då de aktuella byggnaderna redan är anpassade för kontorsfunktioner åt den egna verksamheten.

De riskreducerande åtgärderna som föreslagits bedöms kunna tillgodoses genom att:

- Utrymning av de befintliga kontorslokalerna kan ske via tre separata utrymningstrapphus. De tre trapphusen är brandtekniskt avskilda (i klass EI60) och vetter åt olika väderstreck direkt till det fria i markplanet.
- Tilluftsintagen är placerade på fasaden, på höjder mellan 25-35 meter över marknivå. Tilluften kan stängas av manuellt vid en eventuell olycka eller ett kemikalieutsläpp.
- Inga nya byggnader föreslås. Den stora av de två befintliga byggnaderna är uppförd med en bärande stomme av stål, tegel och betong och fasaden består till största delen tegel och en mindre del av cementbaserade skivor. Konstruktionen är från början dimensionerad för att motstå belastningar relaterade till pannhaveri, vilket innebär att byggnaden har en förstärkt bärförmåga och motståndskraft. Glaspartierna i fasaden är monterade med säkerhetsglas upp till en höjd av fyra meter över tillgängliga nivåer.

Den mindre av de två befintliga byggnaderna, Energy Center, är uppbyggd av en del med bärande betongstomme och en del med bärande stålstomme. Huvudentrén till den den större byggnaden har ett visst fysiskt skydd från Flintränegatan tack vare Energy Centers placering. Entrén till Energy Center är i sin tur orienterad österut, mot den större byggnaden, och är därmed vänd bort från gatan. Befintliga dörrar i huvudentréer och alternativa utgångar öppnas utåt och är anpassade för att skydda mot påverkan utifrån samt klara utrymning av ett större antal människor.

Tidigare ställningstaganden

Riksintresse enligt 3 eller 4 kapitlet i miljöbalken

Riksintresse för högexploaterad kust

Riksintresset för högexploaterad kust har en vid utbredning och omfattar stora delar av Malmö. Detaljeplaneändringen bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse för energiproduktion och energidistribution: Öresundsverket

På fastigheten ligger Öresundsverket som omfattas av riksintresse för energiproduktion. Öresundsverket har stor produktionskapacitet och kan i drift vara en del av Malmös energiförsörjningssystem. Detaljeplaneändringen bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset.

Översiktsplan

Planläggningen skiljer sig från översiktsplanen på det sätt att det är kontorsverksamhet i ett område som är utpekad för verksamheter. Eftersom ambitionen är att kontorsverksamheten ska ha en inriktning mot energisektorn är bedömningen att planläggningen går i linje med översiktsplanens övergripande intentioner för aktuellt verksamhetsområde.

I de platsspecifika riktlinjerna för Norra hamnen, Sege industriområde med flera områden beskrivs hamnfunktionerna som viktiga för staden och dess framtida utveckling. Det klargörs också att det i hamnområdet finns en betydande energiproduktion och andra storskaliga och störande verksamheter som är viktiga för kommunen och regionen. I området anges det förväntade utbyggnadskapaciteten omfatta cirka 3 500 arbetstillfällen.

Fastigheten Hävringe 7 ligger inom det område som enligt översiktsplanen ska säkras för verksamheter inom *hamnkuten verksamhet*, vilket innefattar hamnanknuten lager- och logistikverksamhet, tillverkningsindustri samt energiproduktion i hamnområdet.

Enligt översiktsplanen ska verksamhetsområden stödja delningsekonomi, industriella symbioser och bidra till resurseffektiv och förnybar energiförsörjning. Det kan exempelvis ske genom att skapa geografisk närhet mellan verksamheter som får mervärde av det.

Lokaliseringmöjligheter ska erbjudas för ett diversifierat näringsliv som bidrar till ökad sysselsättning. Vid nya etableringar ska ett stort antal arbetstillfällen med varierade kompetensbehov som matchar Malmöbornas utbildnings- och kompetensnivå eftersträvas.

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

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan, PL1608, är området reglerat som område för *hamnmagasin, lager och liknande ändamål eller för industriändamål*. Inom användningen industri ryms även kontor som tillhör industriverksamheten. Detaljplanen tillåter en byggnadshöjd på högst 40,0 meter.

I stadsplanebestämmelserna beskrivs *"Med HJ betecknat område får användas endast för hamnmagasin, lager eller liknande ändamål eller för industriändamål.*

Byggnadsnämnden äger dock medgiva anordnande av bostäder i den mån sådana erfordras för anläggnings tillsyn och bevakning".

Planeringsunderlag och utredningar

Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Malmö stads strategi för kustskydd, 2023
- Mobilitet för Malmö, 2020
- Policy och norm för mobilitet parkering i Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad
- Skyfallsplan för Malmö, 2017

Utredningar

- Riskutredning, Brandskyddslaget, 2025-08-12