



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-02-05

Vår referens

Josephine Nellerup

Strateg

Josephine.Nellerup@malmo.se

Nämndsuppdrag 2025 - Säkerställa god planberedskap för industri **SBN-2025-1010**

Sammanfattning

Återrapportering av stadsbyggnadsnämndens nämndsuppdrag 2025 ”Säkerställa att planberedskapen är god och skapa långsiktighet i utvecklingen av industri- och verksamhetsmark”. I uppdraget har fokus varit att utreda planberedskapen för småindustri och service, ytkrävande lager och tillverkning samt energiproduktionsanläggningar.

Förslag till beslut

1.Stadsbyggnadsnämnden godkänner återrapporteringen av nämndsuppdraget ”God planberedskap för industri och energiproduktionsanläggningar”.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse SBN 2026-02-25 Återrapportering nämndsuppdrag God planberedskap
- Rapport God planberedskap Återrapportering SBN slutversion 2026-01-14

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2026-02-25

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har, tillsammans med fastighets- och gatukontoret, miljöförvaltningen och stadskontoret, under hösten 2025 arbetat med nämndsuppdraget ”Säkerställa att planberedskapen är god och skapa långsiktighet i utvecklingen av industri- och verksamhetsmark”. I uppdraget har fokus varit att utreda planberedskapen för småindustri och service, ytkrävande lager och tillverkning samt energiproduktionsanläggningar.



I nämndsuppdraget framgår att med god planberedskap säkerställs att framtida behov av mark för exempelvis industrianläggningar, lager- och logistikverksamheter, verkstäder samt energiproduktionsanläggningar tillgodoses. Uppdraget är utformat som en förstudie och utgör planeringsunderlag till framtagandet av ny översiktsplan och ska därmed ge vägledning/stöd för fysisk planering, detaljplane- och exploateringsprocessen avseende verksamhetsområden.

Uppdragets omfattning är begränsat till befintliga och framtida verksamhetsområden utpekade i översiktsplanen för småindustri och service, ytkrävande lager och tillverkning samt energiproduktionsanläggningar.

Industriell planberedskap

Malmö stads översiktsplans planeringsinriktning ligger helt i linje med andra kommuner som har höga ambitioner för industriutveckling och delvis i linje med de nationella industriella marknadstrenderna. Men den lokala industrimarknaden i Malmö har inte alltid samma förutsättningar eller prioriteringar.

I förstudien konstateras att översiktsplanen kan bli tydligare med att den industriella utvecklingen utgår från näringslivsprogrammet och industrins behov av kluster och profilering. Även Malmös industriella arkitektur-, klimat- och hållbarhetsambition och olika verksamhetsområdens karaktärer behöver förtydligas i översiktsplanen. Det samma gäller stadens intresse av yteffektiv industri med hög andel arbetstillfällen. Översiktsplanens planeringsinriktning med målsättning, strategier och riktlinjer för verksamhetsområden kan behöva förtydligas och kalibreras med marknadens förutsättningar och framtida trender. Då skulle översiktsplanen kunna skapa bättre förutsägbarhet för det industriella näringslivet och ge stöd till efterföljande plan- och exploateringsprocess samt i befintliga verksamhetsområden ge vägledning vid förfrågningar om friköp av tomträtter.

Malmö stads planberedskap bedöms utifrån om kapaciteten i översiktsplanen, gällande och pågående detaljplaner, säljklar kommunal mark samt vakanser i befintligt bestånd svarar mot Malmös framtida befolknings behov av arbetsplatser utifrån statistisk sysselsättningsgrad inom industrin.

För att möta Malmöbornas behov av sysselsättning inom verksamhetsområden som riktar sig till kategorierna småindustri och service samt ytkrävande lager och tillverkning bedöms cirka 15 500 fler arbetstillfällen behövas om att staden växer med 100 000 fler invånare. Den totala kapaciteten i översiktsplanen för dessa kategorier bedöms vara cirka 16 000 fler arbetstillfällen. Den kommunala mark som finns i översiktsplanens framtida verksamhetsområden har en total kapacitet för cirka 10 500 arbetstillfällen inom kategorierna. Utöver industri ryms inom verksamhetsområdena även arbetstillfällen inom andra bransch kategorier. Den kapacitet som utgörs av potentiell outnyttjad BTA i befintliga områden motsvarar cirka 4 500 arbetstillfällen. Till detta tillkommer den kapacitet som finns i vakanta hyreslokaler för industri, som bedöms motsvarar cirka 1 000 arbetstillfällen.



Översiktsplan har därmed god planberedskap i dagsläget för den andel arbetstillfällen som den framtida befolkningen bedöms behöva inom det industriella näringslivet. Befolkningsökningen 100 000 fler Malmöbor bedöms också att ske mycket långsamt enligt aktuella prognoser. Detta innebär att det inte behövs fler framtida industriområden i kommande översiktsplan utifrån kapacitetsbedömningens utgångspunkter.

Samlat i gällande och pågående detaljplaner finns god planberedskap för det industriella näringslivet utifrån kapacitet i BTA. Malmö stad har dock i dagsläget låg beredskap i färdigställd säljklar kommunal mark från antagna och pågående detaljplaner. Utifrån industrimarknadens efterfrågan är planberedskapen i form av säljklar mark mycket låg. Plan- och exploateringsprocessen för industri omfattar komplexa utrednings- och markarbeten, vilket innebär att det krävs lång framförhållning för att kontinuerligt ha färdigställd kommunal mark till försäljning. Både förtätning av befintliga och etablering av nya industriområden kräver stora kommunala investeringar och reinvesteringar för att vara attraktiva över tid samt ett annat tillvägagångssätt och organisering än för stadsutvecklingsprojekt för blandad stad.

Energiproduktion planberedskap

Förstudien har studerat behovet av ytor för energiproduktionsanläggningar utifrån Malmö stads målsättningar i energistrategin i kombination med energimarknadens förväntade efterfrågan. Studien konstaterar att begreppet god planberedskap är svårt att använda för energiproduktion då det inte är rimligt eller realistiskt att hela Malmös behov av förnybar och återvunnen energi ska produceras inom kommunen. Utifrån resultatmålen i energistrategin är dock ambitionen att staden ska skapa goda förutsättningar för en så stor andel lokal produktion som möjligt. Trots detta kommer en stor del av energiproduktion från vind- och solkraft produceras utanför kommunens geografi. Kapaciteten är därför bedömd utifrån om den fysiska planeringen ger goda förutsättningar för så stor andel lokal produktion som möjligt.

För vindkraftverk är den aktuella planberedskapen osäker, både i översiktsplanen, gällande detaljplaner och i form av färdigställd kommunal mark. Realiserbarheten av vindkraft är osäker och beror i hög grad på lagstiftning och regelverk samt marknadsekonomi. Senare års lokaliseringstudier för vindkraft visar att vindkraftsetablering inte är realiserbar i flertalet av översiktsplanens utpekade områden för vindkraft för av olika skäl, varför dessa behöver justeras.

För solkraft är planberedskapen i översiktsplanen god. Realiserbarheten av solkraft är dock osäker och beror i hög grad på hur stark marknadsekonomi är. Det behövs tydlighet kring genomförande och ägarformer samt fastighetsbildning. Översiktsplanens strategier för genomförande och ägarformer för storskalig solkraft behöver därför förtydligas.



För kraftvärme är planberedskapen god i översiktsplanen, gällande detaljplaner och färdigställd kommunal mark. För den långsiktiga kraftverksutbyggnaden finns konkurrens om ytor i Norra hamnen samt behov av värmeväxlare i anslutning till energialstrande/slukande verksamheter och förstärkning av distributionsnätet.

Ansvariga

Marcus Horning Stadsbyggnadsdirektör