

Förstudie

kring planering och plats för industri och verksamheters utveckling



Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning | 4 |
| Industriell planberedskap | 4 |
| Energiproduktion planberedskap | 6 |
| Uppdraget | 7 |
| Avgränsningar..... | 8 |
| Omvärlds- och trendanalys för småindustri och service samt ytkrävande lager och tillverkning | 9 |
| Det industriella näringslivets marknadstrender | 9 |
| Marknadstrender för ytkrävande lager och tillverkning..... | 11 |
| Andra kommuners exempel på planering av moderna verksamhetsområden | 12 |
| Kommunala aspekter för attraktiv industriell platsutveckling | 13 |
| MalmöLund-regionens samarbete | 14 |
| Nulägesanalys för småindustri och service samt ytkrävande lager och tillverkning i Malmö | 15 |
| Industrins intresse för etablering och efterfrågan av mark i Malmö16 | |
| Markpriser på kommunal mark i MalmöLund-regionen | 18 |
| Industrins intresse och ansökan om ny detaljplan | 20 |
| Konkurrens om ytor i befintliga verksamhetsområden i förfrågningar i detaljplaner | 21 |
| Planberedskap för småindustri och service samt ytkrävande lager och tillverkning..... | 22 |
| Utgångspunkter för kapacitet och planberedskap..... | 22 |
| Planberedskap som definition | 23 |
| Kapacitet i framtida områden | 24 |

| | |
|---|-----------|
| Kapacitet i befintliga områden..... | 27 |
| Kapacitet i vakanta industrilokaler för uthyrning..... | 28 |
| Aktuell planberedskap i plan- och byggprocessen..... | 29 |
| Lärdomar och medskick till fortsatt arbete | 31 |
| Omvärlds- och trendanalys för energiproduktionsanläggningar | 34 |
| Global och nationell utveckling av energi- produktion..... | 34 |
| Utvecklingsinriktning för energiproduktion inom Malmö..... | 36 |
| Nulägesanalys för energiproduktionsanläggningar..... | 38 |
| Energiproducenters intresse för etablering och deras efterfrågan av mark i Malmö | 38 |
| Planberedskap för energiproduktionsanläggningar | 41 |
| Utgångspunkter för kapacitet och planberedskap..... | 41 |
| Kapacitet i fysisk planering | 43 |
| Vindkraft..... | 43 |
| Solkraft..... | 45 |
| Kraftvärme | 47 |
| Aktuell planberedskap i plan- och byggprocessen..... | 48 |
| Sammanfattning planberedskap för energiproduktions- anläggningar | 49 |
| Lärdomar och medskick till fortsatt arbete | 50 |
| Medverkande | 52 |

Sammanfattning

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 och nya detaljplaner.

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 lokaliseringsutredning för vindkraft visar att vindkraftsetablering inte är realiserbar i flertalet av översiktsplanens utpekade områden för vindkraft för av olika skäl, varför dessa behöver justeras. Etablering av nya vindkraftsverk kräver troligen även nya detaljplaner, utöver omfattande tillståndprocesser.

För solkraft är planberedskapen i översiktsplanen god. Realiserbarheten av solkraft är dock osäker och beror i hög grad på hur stark marknadsekonomin är. Det behövs tydlighet kring genomförande och ägarformer samt fastighetsbildning. Översiktsplanens strategier för genomförande och ägarformer för storskalig solkraft behöver därför förtydligas. I gällande detaljplaner och på färdigställd kommunal mark finns en osäker planberedskap för solkraft. Kompletterande batteri/lagring och distribution behövs för full verkan.

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 värmewäxlare i anslutning till energialstrande/slukande verksamheter och förstärkning av distributionsnätet. Hänsyn behöver också tas till behovet av distribution, fördelningsstationer, värmewäxling, lagring och energieffektivisering i plan- och exploateringsprocessen för att få full verkan av energiproduktionen.

Uppdraget

Som grund för förstudien ligger stadsbyggnadsnämndens uppdrag till förvaltningen: *"Säkerställa god planberedskap för näringsliv, industri och verksamheters utveckling i Malmö"*. I nämndsuppdraget framgår att med god planberedskap säkerställs att framtida behov av mark för exempelvis industrianläggningar, lager- och logistikverksamheter, verkstäder samt energiproduktionsanläggningar tillgodoses. Nämndsuppdraget uttrycker att *"Stadsbyggnadsnämnden avser under 2025 att säkerställa att planberedskapen är god och skapa långsiktighet i utvecklingen av industri- och verksamhetsmark. Syftet är att verksamheterna får rätt förutsättningar att etableras och utvecklas i Malmö."* Uppdraget ska avrapporteras i Stadsbyggnadsnämndens årsanalys 2025.

Utöver nämndsuppdraget har avdelningen för stadsplanering och hållbarhet identifierat ett ökat politiskt intresse för näringslivs- och industriverksamhetens förutsättningar, behov och vägledning i översiktsplaneringen och lämplighetsprövning i detaljplaner. Kommunstyrelsen har också i augusti 2025 beslutat om direktiv för framtagandet av ny översiktsplan. Dessa direktiv indikerar viss förflyttning i målsättningar och ambitioner för näringsliv, industri och verksamheter i den översiktliga planeringen. Av detta skäl finns också behov av nya planeringsunderlag som belyser hur planeringen för moderna verksamhetsområden bör utformas i Malmö framöver.

Enligt Avdelningen för stadsplanering och hållbarhets projektdirektiv, godkänt i Uppdragsforum av avdelningschefen i augusti 2025, ska uppdraget utformas som en förstudie och utgöra en del av planeringsunderlaget i framtagandet av kommande översiktsplan.

Avgränsningar

Uppdraget avgränsas geografiskt till befintliga och framtida verksamhetsområden utpekade i översiktsplanen för småindustri och service och ytkrävande lager och tillverkning samt energiproduktionsanläggningar.

Småindustri och service:

Denna kategori omfattar i översiktsplanen främst verksamheter på små fastigheter. Exempel på verksamhetsområden som passar för verksamheter inom denna kategori är Bulltofta, Valdemarsro, Sofielund, Oxie, Elisedal, Emilstorp, Lockarp, Fortuna Hemgården, Sege, Ollebo & Almhov och Kvarnby & Marklunda.

Ytkrävande lager och tillverkning:

Denna kategori omfattar i översiktsplanen stora ytkrävande verksamheter, exempelvis inom tillverkning, lager och logistik, och som kan ha en hög andel kontor. Exempel på verksamhetsområden som passar för verksamheter inom denna kategori är Fortuna Hemgården, Elisedal, Allyhill, Fosieby, Sege, Lockarp, Ollebo & Almhov, Bulltofta, Valdemarsro och Ingvalla.

Energiproduktionsanläggningar:

Med energiproduktionsanläggning avses i detta uppdrag storskaliga anläggningar för vindkraft, solenergi (solceller/solfångare), kraftvärmeverk (olja, flis, biogas, avfall, spillvärme). Anläggningarna finns i de verksamhetsområden som i översiktsplanen kategoriseras som Hamnanknuten verksamhet och Tekniska samhällsfunktioner.

Befintlig storskalig energiproduktion finns i dagsläget i Norra hamnen, Heleholm och Limhamn samt havsbaserat på Lillgrund. Utöver dessa stora anläggningar ger också sammantaget den småskaliga lokala energiproduktionen i form av sol och vind i staden en stor produktion.

Följande ingår inte i arbetet:

- Näringsliv som rymts inom översiktsplanens kategori blandad stad.
- Norra hamnens industri- och verksamhetsområde exklusive energiproduktionsanläggning.
- Näringslivets och industrins infrastrukturbehov, som exempelvis godsspår.
- Jobbtefaktor, antalet arbetstillfällen per arbetsplats.
- Energieffektivisering och ledningssystem för energi.

Omvärlds- och trendanalys för småindustri och service samt ytkrävande lager och tillverkning

Omvärldsanalysen omfattar en trendanalys av marknadens förändrade behov, en analys av hur olika kommuner i Sverige arbetar med verksamhets- och industriområden i fysisk planering utifrån långsiktiga hållbarhetsmål samt hur MalmöLund-regionens planeringsinriktning ser ut för denna del av det industriella näringslivet.

Det industriella näringslivets marknadstrender

Flera trender innebär stora möjligheter och utmaningar för industrin. De viktigaste trenderna för småindustri, service samt ytkrävande lager och tillverkning i Sverige är så kallad reshoring (återflytt av produktion från främst Asien) samt fragmentering av produktion med mindre anläggningar på fler platser. Utöver dessa är även digitalisering och automatisering, hållbarhet och klimat samt beredskap och robusthet viktiga fokusområden för industrins utveckling.

Efter finanskrisen 2007–2010 har produktivitetstillväxten varit låg inom tillverkningsindustrin. Konkurrensen har ökat såväl globalt som inom EU. Sverige har haft svårt att hävda sig då konkurrensen länge handlat om låga löner och andra kostnadsbesparande faktorer. Digitaliseringens kraftiga utveckling, där Sverige är ett föregångsland, kombinerat med den geopolitiskt osäkra situationen efter pandemin har dock gjort Sverige och Europa mer attraktivt för industri igen. Även ökat fokus på hållbarhet har varit en positiv faktor för Sverige. Regionala och nationella värdekedjor prioriteras allt högre när företag prioriterar ökad flexibilitet och vill undvika risk för ökade importkostnader. Detta gäller även när det efterfrågas en ökad grad av digitalisering och hållbarheten i produktionen med tillgång till grön el och kortare, mer hållbara transporter med mera. Samarbete med lokala, innovativa entreprenörer och i viss mån nischade småskaliga industriföretag efterfrågas också av de stora industriföretagen.

Hållbarhetstrenden är på olika sätt närvarande i industrins utveckling. Förändrad lagstiftning ställer högre krav på att tjänster och produkter är hållbara. Nya industrier är också så sakta på väg att växa fram för att skapa helt nya mer hållbara produkter inom allt från stål till textilråvaror. Civilsamhälle, kunder och slutkonsumenter ställer allt oftare krav på hållbarhet.

Företagen behöver kontinuerligt göra avvägningar i kostnaderna för att arbeta mer hållbart. Kunden behöver vara villig att bära de ökade kostnader som hållbarhetsarbetet kan innebära för att företagen ska utvecklas i en grönare riktning. Konjunkturutvecklingen påverkar kundens betalningsvilja. I lågkonjunktur tenderar fokus att försvinna något från hållbarhet till fördel för ett lägre pris. De nya industrier som startas kämpar hårt för att vinna kundernas betalningsvilja för de gröna lösningar de erbjuder. För Sverige som industrination är dock ett långsiktigt fokus på hållbarhet, i kombination med digitalisering och innovation, viktiga framgångsfaktorer. Att producera små serier av produkter med ett högt förädlingsvärde är den nisch Sverige bäst kan konkurrera i på den fortsatt globaliserade industrimarknaden. Förädlingsvärdet kan både bestå av ingenjörskunskap och att produktionen sker på ett mer hållbart sätt.

En ökad takt i digitaliseringen kan vara en möjlighet till en mer resurs- och kostnadseffektiv produktion och därmed högre produktivitetstillväxt. Digitaliseringen ökar industriföretagens behov av ny kompetens. Kompetensförsörjningen är därför en faktor vid lokaliseringsbeslut. Kommuner där industriföretag inom pendlingsavstånd har tillgång till fortbildningsinsatser, som uppdateras kontinuerligt i dialog med industrin, får fördelar i kampen om etableringarna. Samtidigt gör automatisering och digitaliseringen att allt fler enkla arbetsuppgifter rationaliseras bort.

För kommunerna är det en konkurrensfördel att kunna erbjuda industriföretag förutsättningar för en mer hållbar produktion. Även marknaden för ytkrävande verksamheter ser ut att framöver vara dynamisk, med starka drivkrafter mot effektivisering, robusthet och hållbarhet. Skåne har historiskt starka industrier inom byggrelaterad tillverkning (cement, tegel, med mera) som efterfrågar specifika typer av produktionslokaler och service. Pågående stora byggprojekt i regionen skapar följd effekter och genererar behov av service och relaterade småindustrier i närområdet. I Skåne förstärks de nationella trenderna av regionens strategiska geografiska läge, starka infrastruktur (inklusive hamnar och Öresundsbron) och närhet till kontinenten.

Med Skånes roll som en viktig gods- och logistikregion, finns det också ett ökat fokus på hållbara transporter och logistiklösningar, vilket påverkar fastighetsutformningen och behovet av laddinfrastruktur och drivmedelsstationer för tunga fordon med mer hållbara bränslen. Fastighetsmarknaden i västra Skåne, särskilt inom industrilogistik och småindustri, upplever nu ett ökat intresse.

Småindustrier och serviceföretag effektiviserar sina processer genom ökad digitalisering och automatisering, även om utvecklingen fortfarande går ganska långsamt. Detta påverkar utformningen av lokaler, där behovet av flexibla ytor som kan anpassas för både manuellt arbete och automatiserade system blir viktigare. Automatisering, AI och digital teknik implementeras för att effektivisera lagerdriften och optimera varje kvadratmeter. Det finns en efterfrågan på lokaler som kan hantera en blandning av funktioner, såsom produktion, lager och kontor i samma byggnad, för att möta småföretagens behov av flexibilitet. Flera privata industriella fastighetsägare och företagsbyar i Skåne erbjuder lösningar för att möta efterfrågan. Vissa företag hyr in sig i logistikfastigheter för ökad flexibilitet, medan andra (framför allt i Malmö) vill äga egna fastigheter.

Marknadstrender för ytkrävande lager och tillverkning

Det finns en ökad efterfrågan på moderna logistikfastigheter i Sverige. Trots en viss inbromsning i nybyggnationen under senare år, förväntas investeringarna i industri- och lagerlokaler växa i Sverige under de närmaste åren. Efterfrågan är särskilt stark på nya, moderna fastigheter. Yteffektivitet och energiförsörjning som möjliggör ökad automatisering är också något som kan spela roll. Samtidigt efterfrågas fortsatt stora ytor då effektiviseringen gör att industrin gärna bygger färre och större anläggningar. Även i Skåne verkar marknaden för logistikfastigheter efter en period av lägre aktivitet få ett ökat intresse för kommersiella fastigheter. Logistikfastigheter är inte längre bara enkla förvaringsutrymmen, utan blir alltmer tekniskt avancerade knutpunkter, där hamnar och andra logistiknav nära transportleder är intressanta. Det handlar om att optimera genom smarta lagersystem och effektiv logistikhantering. Uthyrningen av skånska logistikfastigheter taktar på bra och industrifastigheter går starkt.

E-handeln, som nu är på väg att återhämta sig efter pandemin, driver på utvecklingen av lagerlokaler och logistik. Även den fysiska handeln arbetar alltmer med sin lagerhållning på sätt som liknar e-handeln. E-handel och fysisk handel är numera en självklarhet för i princip alla handelsaktörer. Trenden är så kallad omnichannel, att erbjuda sina kunder att handla i alla tänkbara kanaler, såväl genom fysiska butiker eller show rooms som genom e-handel och även i stor utsträckning sociala medier. Denna utveckling driver således på behovet av fler och mer strategiskt placerade logistikcentra. Behoven fördelar sig på storskaliga logistikhubbar i kombination med så kallade last mile-lager, dvs relativt ytkrävande och lokaliseras ofta nära större städer och infrastrukturnätverk.

Sverige behöver bygga upp beredskapslager för att öka robustheten i samhället. Detta skapar ett specifikt behov av nya, säkra och ofta ytkrävande lagerfaciliteter. I den nationella budgetpropositionen för 2026 föreslår regeringen satsningar på totalt 12 miljarder kronor för att stärka det civila försvaret. Bland åtgärderna finns satsningar på att bygga upp beredskapslager inom livsmedel, framför allt spannmål, och en förbättrad lagerhållning av sjukvårdsprodukter.

Andra kommuners exempel på planering av moderna verksamhetsområden

Intressanta referensexempel på kommunala stadsbyggnadsprojekt i verksamhets- och industriområden för småindustri och service, ytkrävande lager och tillverkning samt energiproduktionsanläggningar har inhämtats från en rad olika kommuner i Sverige, som Skellefteå, Gävle, Stockholm, Uppsala, Huddinge, Västerås, Eskilstuna, Södertälje, Linköping, Helsingborg, Lund samt från Köpenhamn.

Den gemensamma målbilden för ett modernt verksamhetsområde håller på att förändras i Sverige. Industri och verksamheter behöver ett gott sammanhang för att vara attraktiva. Genomgången av kommunexemplen visar att det pågår en omvandling och förnyelse av befintliga industriområden för att dessa ska vara konkurrenskraftiga, med målet att gå från off-läge till innovationsläge. Ambitionerna i kommunexemplen är att möjliggöra en industriell platsutveckling som stärker industrins tillväxt. Olika former av hållbarhetserbjudanden och ökad attraktionskraft hos platsen samt möjlighet till klusterbildningar ska bidra till att stärka varumärket hos företagen.

Det finns också ett stort kompetensbehov i tillverkningsindustrin som bidrar till att lokaliseringen av verksamheter och industrier påverkas i högre grad än tidigare av vad platsen i sig bidrar med till företagets varumärke och för dess personal. Frågor kring kluster, vilka grannföretag som önskas, och vad dessa kan ge för affärseffekter påverkar alltmer industriprofileringen. Det behövs fortsatt stora billiga lokaler för skrymmande verksamheter som är lättillgängliga för godslogistik med tung trafik men samtidigt krävs i högre grad en omsorg om närmiljön, klimatanpassning, hållbarhet och gestaltning. Samtidigt flyttar större logistikcentrum ut från städerna eftersom de kräver allt större ytor och närhet till nationella vägnätet samt i vissa fall till järnvägsnätet och moderna kombiterminaler.

Flera kommunexempel visar också på att kommunernas analysbehov behöver utgå utifrån om verksamheterna är besöksintensiva, varuintensiva, personalintensiva eller/och kunskapsintensiva eller utrymmeskrävande samt hur samband, stråk och platser förhåller sig till verksamheterna. Några exempel visar också på behov av lokaler för testproduktion eller produktion i liten skala i kombination med traditionella kontor.

Kommunala aspekter för attraktiv industriell platsutveckling

Analysen av kommunexemplen indikerar att det industriella näringslivet kommer även framöver behöva stora billiga lokaler för skrymmande verksamheter, som är lättillgängliga med tung trafik för god godslogistik, men det behöver ske på ett nytt sätt. För kommunerna i Sverige är det viktigt att bidra till att skapa en närhet och samspel mellan verksamheterna, deras kompetensförsörjning och utbildningar relaterade till industrin. Hållbarhetsfrågorna och digitaliseringen blir allt viktigare även för det industriella näringslivets profilering.

För utvecklingen av befintliga och nya verksamhets- och industriområden krävs en gemensam vilja, nyfikenhet och affärsnytta. Det behövs samverkan och partnerskap mellan olika företag och i vissa fall tillsammans med kommunen från idé till drift kring vad som kan ske på kort och lång sikt, och vad som kan vara en tillfällig mellan användning så att verksamhetsområdena håller sig aktuella över tid. Både utvecklingen av nya och befintliga verksamhetsområden kan innebära ett annat tillvägagångssätt och organisering för även hållbarhets- och kvalitetsfrågorna än för stadsutvecklingsprojekt i blandstad. Referensexemplen visar att en lösning kan vara ett kommunalt fastighetsbolag som kan möta det lokalhyrande industrinäringslivet och hantera förtätning, omvandling och mellan användning i stadsutveckling- och industriområden. Det behövs också en bredare strategisk och gemensam förvaltningsövergripande dialog med industrierna i befintliga verksamhetsområden och potentiella industriföretag. Detta, enligt exemplen, för att öka kompetensen om befintliga och önskade industriföretagens innehåll, förutsättningar och behov (företagsekonomi, restriktioner, flexibilitet, produktionsprocesser, expansion och rörelsemönster). Då skapas en ökad förståelse om vilka industrier som är yteffektiva, med hög grad arbetstillfällen och som efterfrågar befolkningens kompetens.

Förstudiens omvärldsanalys visar därmed att för att industriområden ska vara attraktiva över tid behövs inte bara stora initiala kommunala investeringar. För att innovationskraften behöver avspeglade sig i den fysiska miljön behövs även kommunala reinvesteringar i befintliga verksamhetsområden, i god infrastruktur för hållbar godstrafik, allmän platsmark, gator/stråk, parker/grönska och mötesplatser/torg. Klimatomställningen och klimatanpassningen behöver också vara en del av gestaltningen av byggnader, fastigheter, utemiljö och allmän platsmark. Verksamhetsområdena behöver få möjlighet att utveckla olika karaktärer utifrån om de är besöksintensiva, varuintensiva, personal- eller kunskapsintensiva. Då behövs nya förhållningssätt till byggnadsvolymer, 3D-fastighetsbildning och fastighetsförvaltning.

För att en kommun ska kunna vara en fullvärdig part i utvecklingen av verksamhetsområden krävs en kompetensuppbyggnad av det industriella näringslivets behov och förutsättningar. Kommunerna i omvärldsanalysen lyfter att det också krävs att en kommun vågar säga nej till fastighetsutveckling i verksamhets- och industriområden som lika gärna skulle kunna rymmas inom den blandade staden för att minska utträngningseffekterna. Av samma skäl behöver utrymmeskrävande verksamheter med låg andel arbetstillfällen undvikas, som annars förhindrar utrymme för mer yteffektiv och arbetsplatsintensiv industri.

MalmöLund-regionens samarbete

Inom MalmöLund-regionens samarbete har kommunerna haft olika dialoger kring näringslivets behov av mark och förtätning i verksamhetsområden. Det finns stora skillnader mellan hur kommunerna arbetar tillsammans med näringslivet inom regionsamarbetet, beroende på kommunstorlek. Samarbetet lyfter dock gemensamt vikten av god samverkan över förvaltningsgränserna för att möta näringslivets behov av snabba processer och matchning av mark och näringsprofil. De noterar att det finns en inbyggd tröghet i den fysiska planeringen då flertalet etableringar och förnyelse kräver detaljplanläggning även om kommunerna avsatt mark i sina översiktsplaner, eftersom marknadsbehoven ofta är förändrade i förhållande till gällande detaljplaner. Likt i omvärldsspaningen i stort har samarbetet identifierat ett behov av ökad kompetens för att kunna värdera etableringsförfrågningar. Gemensamma regionala analyser av markpriser och etableringsmönster efterfrågas för bättre planeringsunderlag i den översiktliga planeringen. Detta för att möjliggöra en mer utvecklad regional profilering av verksamhetsområden för kluster och symbioseffekter som gagnar Skåne i stort.

MalmöLund-regionen har också noterat att kommunerna har svårt att möta stora ytkrävande etableringar samt att efterfrågan på stora logistiktor över tid har minskat något. Det finns ett visst samarbete mellan kommunerna i hantering av etableringsförfrågningar, främst mellan kommunernas näringslivsfunktioner. Det kan inträffa att alla kommuner tackar nej till etableringar som kräver stora ytor, vilket gör att regionen missar etableringar.

Ofta ställs företagens behov av expansionsutrymme mot kommunernas behov av yteffektiv markanvändning så att inte småskaliga och lokalintensiva aktörer trängs undan. MalmöLund-regionen noterar också att kommunerna ofta har sålt av sin egen mark, vilket skapar beroende av privata fastighetsägare. Buller, transporter och säkerhetsavstånd försvårar också samlokalisering, vilket industrin ofta kräver för sin verksamhet.

För att stärka både befintliga företag och nyetablering behöver verksamhetsområdets attraktionskraft öka och yteffektiviseras. Detta kräver att kommunerna tar initiativ och investerar, visar på möjligheter, fördjupar det regionala samarbetet och arbetar långsiktig i nära samarbete med näringslivet. Successiva omvandlingar kan skapa dynamiska blandningar och bevarande av byggnader möjliggör differentierade lokalhyror.

Nulägesanalys för småindustri och service samt ytkrävande lager och tillverkning i Malmö

Nulägesanalysen avseende industrins intresse för etablering i Malmö är baserad på de erfarenheter som handläggare på stadskontoret, fastighets- och gatukontoret, stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen har av olika kontakter och dialoger med industriföretag samt de formella intresseanmälningar för markförvärv och detaljplaneansökningar som inkommit under senaste femårsperioden. Idag görs bedömningen av inkommande markförfrågningar av fastighets- och gatukontoret i samarbete med stadskontoret (omvärlds- och näringslivsavdelningen). Stadsbyggnadskontoret bedömer förfrågningar om ny eller ändrad detaljplan samt bygglovsansökningar. Miljöförvaltningen utövar tillsyn och utfärdar miljötillstånd.

Förfrågningar utvärderas manuellt på kvalitativ utifrån kriterier som företagen ska uppfylla för att de ska vara relevanta för markupplåtelse. Dessa kriterier förfinades i samband med ett förvaltningsövergripande budgetuppdrag 2022 "Utveckla och stärka arbetet att få fler företagsetableringar i staden". I budgetuppdraget ingick stadskontoret, fastighets- och gatukontoret, stadsbyggnadskontoret och arbetsmarknads- och socialförvaltningen.

Kriterier och avvägningar vid etableringar

- | | |
|--|---|
| • Antal anställda | • Innovation |
| • Hyresgäst | • Kopplingar till lärosäten/universitet |
| • Grönytefaktor (DP) | • Tillgänglighet till arbetsplatser - kollektivtrafik |
| • Solceller/Energi/Symbios/Energilagring | • Upplåtelseform Försäljning/Tomträtt/Arrende |
| • Storlek på bolag/soliditet/likviditet | • Gemensamma samarbeten Malmö stad och företagen – profilera Malmö och regionen |
| • P-tal | • Branschmix |
| • Nyttjande av byggrätter (höjder kopplat till DP) | • Företagens möjlighet att utvecklas/växa över tid |
| • Social hållbarhet; tidiga samarbeten med ASF - yrkesutbildningar, praktikplatser | |
| • Samverkan mellan företagen | |
| • Hållbara transportlösningar | |

Utvärderingskriterier för markupplåtelse för industri i Malmö.

Med nuvarande hantering av förfrågningar från industriaktörer är det ytterst tidskrävande att göra en samlad analys av förfrågningsunderlaget över ett längre tidsperspektiv. Det är därför också utmanande att se i vilken omfattning industrins intresse för etablering totalt sett motsvarar stadens krav och önskemål. Detta gör att en överskådlig uppföljning, för att kunna analysera verksamhetsområdenas utveckling och hur industrin möter stadens långsiktiga mål och ambitioner eller hur mycket yteffektiv industri med hög andel arbetstillfällen som finns, inte är enkel att få fram.

Industrins intresse för etablering och efterfrågan av mark i Malmö

Under åren 2020 – 2025 har den vanligaste förfrågan som inkommit till stadskontorets etableringsteam varit förfrågningar från industriföretag inom tillverkning, montering och lagerhållning. Antalet förfrågningar för kontor har i princip varit obefintliga. Flertalet förfrågningar rör intresse att köpa kommunal mark, vilka då hänvisas vidare till fastighets- och gatukontorets intresseanmälan för mark.

Det har till fastighets- och gatukontoret under perioden inkommit runt 60 intresseanmälningar per år om att köpa kommunal mark, bortsett från 2022 och 2023 då förfrågningarna steg kraftigt. Intresseanmälningarna resulterar i runt fem reservationer och något färre försäljningar per år.

| ÅR | Inkomna intresseanmälningar | Reservationer | Försäljningar/upplåtelser |
|------------|-----------------------------|---------------|---------------------------|
| 2020 | 60 | 13 | 4 |
| 2021 | 64 | 10 | 2 |
| 2022 | 84 | 3 | 3 |
| 2023 | 147 | 3 | 2 |
| 2024 | 57 | 4 | 2 |
| 2025-09-24 | 51 | 3 | 3 |

Intresseanmälningar för köp av kommunal mark år 2020 - 2025

Att antalet intresseanmälningar är fler än antalet försäljningar/upplåtelser är naturligt då ett antal kommer att falla ifrån under urvalsprocessens gång, exempelvis fall där kommunen är redo att gå vidare med en upplåtelse/försäljning men där aktören hoppar av på grund av att fastighetsutvecklaren och hyresgästen inte kan komma överens om hyresnivån. Intresseanmälningarna under år 2020 – 2025 kommer från en blandning av storskaliga industrier, småföretag, bilservice, hantverkare- och byggverksamhet, storskalig fackhandel, företagsbyar och lager- och logistikanläggningar. De förfrågningar som inkommit som rör större lager eller logistikanläggningar har främst efterfrågat kommunal mark i Malmö Industrial Park (MIP) i Norra hamnen men även områden som Elisedal och Lockarp har varit av intresse. Antalet förfrågningar om drivmedelsstationer för tung trafik och andra servicefunktioner för lastbilar har också ökat, vilket tyder på en ny trend.

Flera av de intresseanmälningar för markköp som inte går vidare kommer från småföretag, vars ekonomi eller verksamhet ännu inte bedöms vara tillräckligt stark eller mogen för att kunna köpa mark utan i stället bör lotsas vidare till vakanta befintliga lokaler i staden med hjälp av stadskontorets etableringsteam.

Ett antal förfrågningar som inte heller går vidare rör ytkrävande industrier (60 000 – 100 000 kvadratmeter) och verksamheter som ger för få arbetstillfällen i förhållande till ytanspråket, varför de inte bedöms lämpliga eller helt enkelt inte får plats i för etablering i Malmö. Om intresse funnits har frågan lotsats vidare till annan kommun i närområdet. Därutöver har det funnits några intressenter som haft önskemål som inte kunnat matchas mot gällande detaljplaner på tillgängliga tomter. Stadens utgångspunkt har i första hand varit att finna intressenter som stämmer med beslutade detaljplaner.

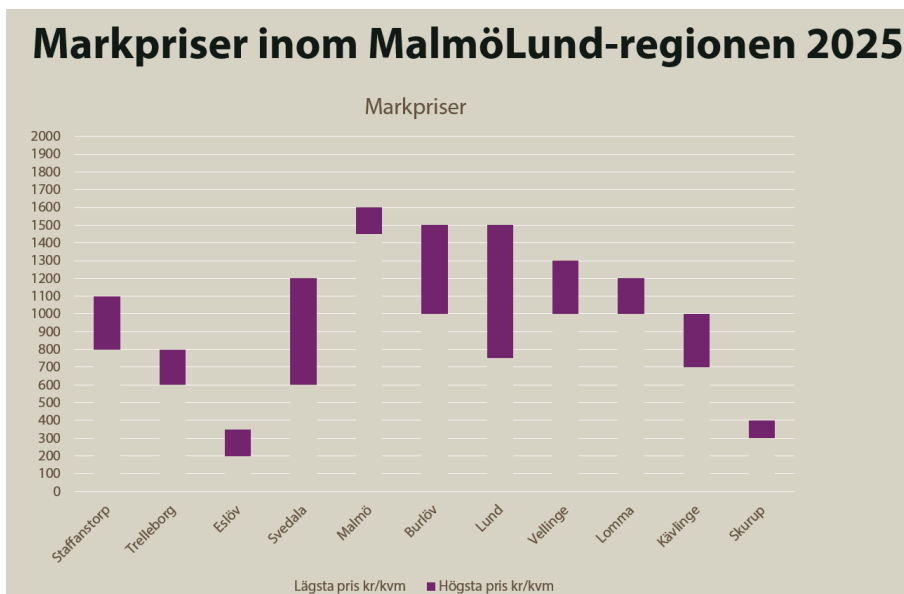
Under tidigare period 2015 – 2020 var försäljningen drygt 7 hektar/år inklusive gator och parker. Då var intresset vanligast från byggverksamhet, lager- och logistik, byggnadskonsulter och service. Då efterfrågades också mark för tillverkning, depåer, återvinning, kraftstationer och andra energisystem. Det fanns också en efterfrågan från företag som önskade tillgång till en stor lokal marknad. Fastigheter med närhet till god infrastruktur på mellan 3000 – 5000 och 10 000 – 20 000 kvadratmeter (30 – 200 anställda) hade störst efterfrågan. Efterfrågan kom då både från nya företag och etablerade företag som behövde växa i Malmö. Hamnfunktionen i kombination med de stora ytor gjorde Norra hamnen attraktiv.

Sammanfattningsvis har marknadens efterfrågan på mark under en lång period varit större än den Malmö stad har haft att erbjuda. Då industrins återflytt/reshoring tagit fart har skillnaden mellan efterfrågan och utbud ökat. Det är dock svårt att avgöra hur länge denna trend kommer att hålla i sig. Industri i olika skala och lagerverksamhet är i nuläget en av många nischer i Malmös bredd av näringsliv. Dess önskemål om mark behöver vägas mot behovet av odlingsbar mark för resilient livsmedelsförsörjning.

Markpriser på kommunal mark i MalmöLund-regionen

Vid markanvisningar inom Malmö stad är det normalt sett fritt för byggherren/ exploatören att välja att antingen få köpa anvisad mark eller få den upplåten med tomträtt, men kommunen förbehåller sig rätten att i vissa fall endast erbjuda tomträtt. Priset eller tomträttsavgälder på kommunens mark sätts av fastighets- och gatukontorets fastighetsvärderingsfunktion. Försäljningar och tomträttsupplåtelser beslutas av tekniska nämnden. Vid transaktioner över en viss beloppsnivå krävs dock godkännande av kommunfullmäktige.

Industrimarkspriser varierar i Malmö från cirka 1 450 kronor/kvadratmeter till 1600 kronor/kvadratmeter. Priserna på industrimark inom Malmö men även i jämförelse med andra kommuner, påverkas av bland annat industrimarkens läge och möjlig användning. Malmös priser ligger högst i Skåne vilket hänger samman med marknadens efterfrågan. Pris per kvadratmeter tomtyta används när mark säljs för logistik, tillverkning etcetera med låg andel tillhörande kontorsyta, medan en prissättning utifrån bruttoarea (BTA) sker när det rör sig om kontor och vissa mixade områden.



MalmöLund-regionens sammanställning av kommunernas markpris 2025.

Markpriset ska vara marknadsmässigt och utgå ifrån markens användning i gällande detaljplan. Värdering av mark sker utifrån användning, till exempel bostäder, kontor och industri. Industrimark värderas per tomtyta och bostäder och kontor utifrån markens byggrätt (BTA). Användningen Bostäder (B) värderas vanligtvis högre än Centrumverksamhet (C) och Kontor (K). Verksamhetsmark (J) eller Icke störande verksamheter (Z) är oftast den markanvändning med lägst marknadsvärde. I detaljplaner med flexibel användning kan stora prisskillnader uppstå mellan användningarna, särskilt för verksamhetsmark med hög bygghöjd.

Kommunen har ingen möjlighet att sälja flexibel verksamhetsmark med hög bygghöjd till enbart industrimarkspris, då det skulle innebära att kommunen inte tar betalt för hela byggrätten. Tomträttsupplåtelser är därför den bästa lösningen för verksamhetsmark med flexibla detaljplaner. Om byggaktören i stället för markköp erbjuds tomträttsupplåtelse finns möjlighet att erbjuda reducerad avgäldsrenta och upplåta marken utifrån byggaktörens utnyttjade byggrätt och användning. Detta påverkar i hög grad de fastighetsekonomiska aspekterna för robusta och långsiktiga detaljplaner som möjliggör förändringar över tid.

Om en aktör endast är beredd att betala för att bebygga marken för industriändamål, och alltså inte vill betala för hela den potentiella byggrätten (med till exempel kontor) erbjuds aktören därför enbart tomträtt, inte köp. Avgälden och ändamålet i tomträttsavtalet ska anpassas efter faktisk användning, enligt rutin för prissättning av verksamhetsmark med flexibla detaljplaner beslutad av tekniska nämnden 2023-02-15. I dessa fall upplåter kommunen verksamhetsmark med tomträtt med reducerad avgäldsränta.

Industrins intresse och ansökan om ny detaljplan

Under perioden år 2020 – 2025 har det inom översiktsplanens kategorier småindustri och service samt ytkrävande lager och tillverkning inkommit totalt 34 ansökningar om detaljplan. Ytterligare ett antal förfrågningar och dialoger har skett som inte gått vidare till formella ansökningar. Av de ansökningar som inkommit har endast tre nekats ny detaljplan, med hänsyn till riskavstånd, planeringsinriktning eller för att behovet kunde mötas med endast bygglov. Analysen visar att antalet ansökningar om ändring av detaljplaner i befintliga verksamhetsområden för att ändra höjder och ta bort prickmark har ökat något, utifrån marknadens behov av att förtäta och expandera sin industriverksamhet.

För ytkrävande lager och tillverkning har planuppdrag för runt två detaljplaner per år skett, geografiskt fördelade på Lockarp, Sege, Fositeby, Fredriksberg, Fortuna (60 000 kvadratmeter), Ollebo, Sofielund. För småindustri och service har planuppdrag för runt fem detaljplaner per år skett, geografiskt fördelade på Emilstorp, Norra Sorgenfri, Fredriksberg, Norra hamnen, Sofielund, Fositeby, Hindby, Jägersro, Sege, Sofielund, Svågertorp och Elisedal.

Konkurrens om ytor i befintliga verksamhetsområden i förfrågningar i detaljplaner

Intresset från fastighetsmarknaden för att bredda användningen inom industriområden ökar, särskilt för kontor och centrumverksamheter men också för kultur och fritid. Fastighetsägarens syfte är ofta att höja fastigheternas värde och utvecklingen riskerar att tränga undan industrin, i första hand påverkas småindustri och service. Storskalig industri med miljöstörande verksamhet berörs inte i lika hög grad, men dessa verksamheter är starkt beroende av fungerande buffertzoner mot bostäder och andra funktioner som kräver riskavstånd. En ökad blandning av annan verksamhet i närheten behöver därför undvikas för att inte riskera att den typen av verksamheter trycks undan eller svåra störningseffekter uppstår. Viss konkurrens om ytor mellan olika industrietableringar om energi- och effektbehov föreligger också, detta gäller framför allt i Norra hamnen.

För att minimera konkurrenssituationen styr Malmö stad alltmer aktivt markanvändningen i detaljplaner för att få en balans mellan industrins behov och stadens vilja till förtätning, blandning och ett levande stadsliv. Lämplighetsprövningen i detaljplaner bedöms i varje enskilt fall utifrån platsens karaktär och planmässiga förutsättningar. I områden som är planlagda för industri, och där inte kontoriseringsen har gått så långt, är Malmö stad idag mer restriktiv med att släppa in andra användningar genom planändring. Bygglovsprövningen har också gått från en flexibel till en mer restriktiv praxis, vilket innebär att fler ärenden kräver detaljplaneändring och att ledtiderna för industrins expansion förlängs. Sammantaget innebär detta att den tidigare trenden med kontorisering har börjat minska så att industrins långsiktiga förutsättningar på platsen stärks.

Planberedskap för småindustri och service samt ytkrävande lager och tillverkning

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.

Utgångspunkter för kapacitet och planberedskap

Staden utvecklas framför allt genom förtätning och utveckling i den befintliga staden och det finns begränsat med utrymme för verksamhetsmark. Fokus för staden är arbetstillfällen, yteffektivitet och hög exploateringsgrad och aktörer som bidrar till stadens utveckling och hållbarhetsprofil. Det gör att automatlager, mark för uppställning etcetera inte är lämpliga etableringar.

Kapaciteten i översiktsplanen för det industriella näringslivet inom småindustri och service samt ytkrävande lager och tillverkning är baserat på Malmös framtida befolknings behov utifrån en statistisk sysselsättningsgrad inom dessa näringar. Översiktsplanen har beredskap för att hantera olika tillväxtscenarier, upp till cirka 100 000 fler invånare.

Detta högt räknade scenario (cirka 100 000 fler invånare) innebär ett statistiskt uppskattat behov av totalt 68 000 fler arbetstillfällen. Uppskattningen bygger på att arbetslösheten i Malmö minskar från dagens 12,3 % till 9 %, vilket är det befintliga snittet i Skåne. Det bygger även på att andelen arbetstillfällen som innehas av inpendlare är 39 % (siffran har pendlat mellan 38 %–39 % sedan år 2000) samt att andelen av arbetande Malmöbor som arbetar i andra kommuner är 24 % (siffran har pendlat mellan 23 %–24 % sedan år 2010).

Av alla arbetstillfällen i Malmö finns cirka 23 % i verksamhetsområden med fokus på småindustri och service respektive ytkrävande lager och tillverkning. Denna siffra har pendlat mellan 21 %–24 % sedan 2007. Inom dessa områden finns potential för arbetstillfällen riktade mot arbetslösa i Malmö, exempelvis inom elektronikmontering, viss produktion eller olika typer av service. Om siffran ökar på sikt skulle det därmed kunna bidra till att minska arbetslösheten i Malmö långsiktigt. Det är dock svårt att bedöma hur stor andel som är rimlig och önskvärd. Utredningen har därför utgått från en liknande andel som idag. Detta innebär att av det uppskattade behovet av 68 000 fler arbetstillfällen så bedöms cirka 15 500 behöva riktas mot småindustri och service respektive ytkrävande lager och tillverkning och utgöra grund för ytbehovet för verksamhetsområden i översiktsplanen. I kommande utredningar är det relevant att djupare studera om andelen arbetstillfällen inom de aktuella kategorierna på sikt bör justeras.

För att uppskatta tätheten i nya verksamhetsområden har en generell täthet på områdesnivå uppskattats till 0,7, vilket går i linje med hur de flesta verksamhetsområden inom de aktuella kategorierna planeras idag, samt att det i bebyggelsen tillskapas ett arbetstillfälle per 250 kvadratmeter BTA samt ett arbetstillfälle per 25 kvadratmeter BTA kontor. De nya verksamhetsområdenas innehållsliga blandning har också statistiskt uppskattats ha en viss del kontor, cirka 5 % av BTA vilket motsvarar en tredjedel av arbetstillfällena. På områdesnivå ser fördelningen dock annorlunda ut, Fortuna Hemgården och Ingvalla har en betydande andel kontor (10 % av BTA vilket motsvarar hälften av arbetstillfällena) och Oxie har en liten andel kontor.

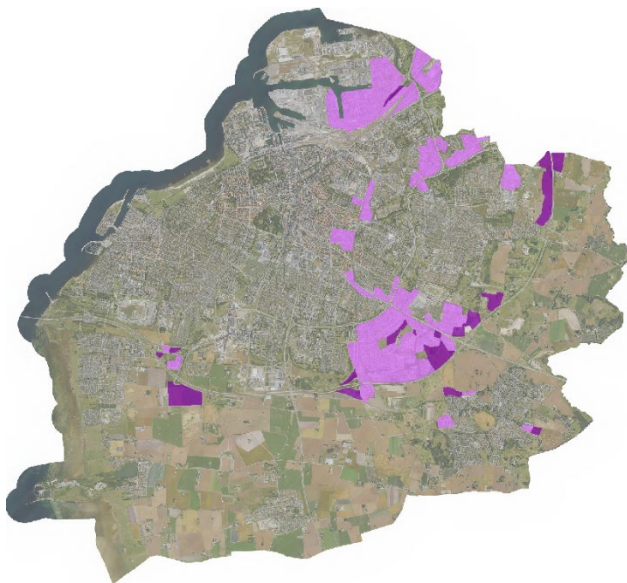
Planberedskap som definition

Med planberedskap i detta uppdrag avses:

- Kapacitet i form av outnyttjad BTA i gällande detaljplaner för verksamheter inom kategorierna småindustri och service, ytkrävande lager och tillverkning samt energiproduktionsanläggningar för att kommunen snabbfotat ska kunna erbjuda mark till företagsetableringar som går i linje med både marknadens behov och kommunens långsiktiga mål.
- Kapacitet i form av utpekad outnyttjad kvadratmeter markyta i översiktsplanen för befintliga och framtida verksamheter inom kategorierna småindustri och service, ytkrävande lager och tillverkning samt energiproduktionsanläggningar motsvarande den förväntade efterfrågan utifrån marknadens behov i kombination med kommunens långsiktiga mål. Översiktsplanens tidshorisont är cirka 20 år.

Kapacitet i framtida områden

1 330 hektar, inklusive allmän plats, är utpekade i översiktsplanen för markanvändningen verksamhetsområden med kategoriseringen småindustri och service respektive ytkrävande lager och tillverkning, varav befintliga områden utgör den största andelen med totalt 1 070 hektar. De framtida områdena utgör 260 hektar.



Verksamhetsområden med kategoriseringen småindustri och service respektive ytkrävande lager och tillverkning i översiktsplanen. Ljusrosa är befintligt och mörklila är framtida.

Av de 260 hektaren för framtida verksamhetsområden bedöms cirka 40 hektar, motsvarande cirka 1 550 arbetstillfällen, som svårexploaterade. Cirka 27 hektar av de 260, motsvarande cirka 1 150 arbetstillfällen, är redan upplåtna eller reserverade. Av de 260 finns tre tomter motsvarande cirka 550 arbetstillfällen (0,5 och 2,6 samt 4 hektar) till försäljning, med kringytor. allmän platsmark, motsvarar dessa cirka 13 hektar i översiktsplanen.



Tre tomter till försäljning i rött. En i Lockarp, en i Fositeby och en i Elisedal.

Cirka 78,5 hektar av de 260 hektaren, motsvarande cirka 3 950 arbetstillfällen, finns i pågående (54,5 hektar, 2 600 arbetstillfällen) eller gällande detaljplaner (24 hektar, 1 350 arbetstillfällen) där marken ännu inte är säljklar. Fortuna Hemgården är nästkommande säljklara verksamhetsområde. Det beräknas vara klart för försäljning/upplåtelse cirka 2029. Av de 260 hektar framtida verksamhetsområde i översiktsplanen finns återstående cirka 101,5 hektar, motsvarande cirka 4 700 arbetstillfällen, att lämplighetspröva i detaljplan.



Röd markering visar återstående exploateringsbar mark i ÖP Framtida verksamhetsområden, ännu ej detaljplanelagd.

| | Storlek | Arbets- tillfällen | Kommentar |
|---|----------------|-------------------------------|---|
| Framtida områ- den i ÖP | 260 ha | 11900 | |
| Svårexploaterat | 40 ha | 1550 | |
| Total kapacitet exkl svårexplo- aterat | 220 ha | 10350 | 9200 exkl redan såld kommunal mark |
| Sålt/tomträtt/ re- serverat | 26 ha | 1150 | Ännu inga arbetstill- fällen, men inte längre kommunal rådighet |
| Till försäljning (inkl allmän plats) | 13 ha | 550 | 3 tomter: 0,5 hektar, 2,6 hektar och 4 hektar |
| Gällande resp pågående DP (ej säljklar mark) | 78,5 ha | 3950 | Markarbeten klara för försäljning/upplåtelse från ca år 2029. |
| Återstående | 101,5 ha | 4700 | Ej ännu detaljplan |

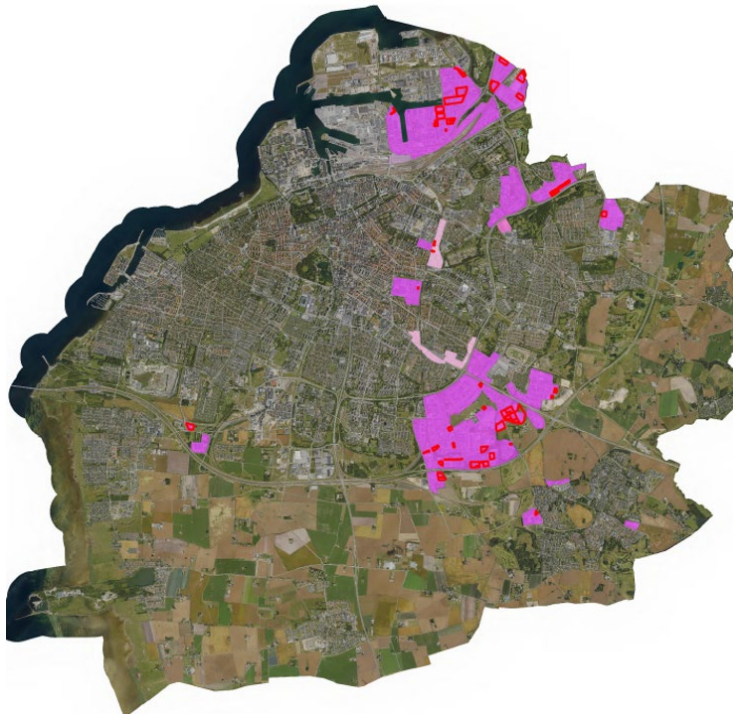
*Summerande tabell över kapaciteten i framtida verksamhetsområden i
Översiktsplan 2023*

Sammanfattningsvis är den totala statistiska kapaciteten i framtida områ-
den därmed cirka 220 hektar vilket motsvarar cirka 1,55 miljoner kvadrat-
meter BTA och cirka 10 350 arbetstillfällen. Om den mark som redan är
upplåten eller reserverad borträknas återstår cirka 194 hektar motsvarande
cirka 1,36 miljoner kvadratmeter BTA och cirka 9 200 arbetstillfällen. Denna
yta är nästan uteslutande kommunal mark för framtida försäljning.

I nuläget är i princip alla upplåtelsebara verksamhetsytor på kommunal
mark (säljklar mark) reserverade eller under pågående diskussioner. Med
det turbulenta konjunkturläget är det dock sannolikt att en del av diskuss-
ionerna inte leder till någon markupplåtelse och att någon/några tomter där-
med kan bli tillgänglig igen.

Kapacitet i befintliga områden

I befintliga områden finns 47 byggrätter med 80% eller mer kapacitet kvar att utnyttja utifrån gällande detaljplaner. Totalt innebär detta att det finns en potentiell teoretisk förtätningskapacitet i befintliga industriområden på cirka 770 000 kvadratmeter BTA, motsvarande cirka 4 500 arbetstillfällen. Nästan allt är på privat mark, endast 10 fastigheter med tomträtt berörs. Kommunen har därmed låg rådighet kring förverkligande av denna teoretiska kapacitet, som istället är beroende av privata aktörers egna intressen av exploatering. Delar av ytorna kan också behövas för lastning/lossning för tung trafik (svängradie, uppställningsplatser för godsekipage), lager eller för den befintliga industrins framtida expansion. Sammanfattningsvis finns det en teoretisk potential till förtätning i flera av Malmös befintliga verksamhetsområden.



Potentiell förtätningskapacitet i 80% utnyttjad BTA (47 byggrätter) i gällande detaljplaner.

Tabellen visar de 10 industrifastigheter med tomträtt som identifierats ha >80% utnyttjad byggrätt, inkl när tomträttsavtalen löper ut.

| | |
|-------------|------------|
| Oxiden 3 | 2027-12-31 |
| Oxiden 4 | 2049-12-31 |
| Utklippan 3 | 2035-09-30 |
| Trapetsen 1 | 2045-12-31 |
| Trapetsen 6 | 2036-12-31 |

| | |
|----------------|------------|
| Trapetsen 7 | 2045-12-31 |
| Bronsdolken 20 | 2035-12-31 |
| Fältsippan 20 | 2049-12-31 |
| Kullen 6 | 2034-12-31 |
| Järnåldern 5 | 2033-12-31 |

Kapacitet i vakanta industrilokaler för uthyrning

Det finns många olika mäklarförmedlingar för industri, verkstäder, lager och logistik i Malmö. Objektvision.se är en av dessa med över 300 annonser för industri, verkstadslokaler och lagerlokaler. Verksamhetslokaler.se är en annan med över 50 annonser för industrilokaler och ännu fler för lager och logistik. Annonserna innehåller ofta mer än en lokal, vilket innebär att antalet lokaler troligen är fler än 500. Lokalytorna varierar stort, men många ligger mellan 1 500 – 9 000 kvadratmeter, spannet är mellan 100 – 30 000 kvadratmeter BTA. Lokalhyran är oftast 500 – 1 300 kronor/kvadratmeter.

En rapport från mars 2025 gjord av Croisette Capital Markets bedömer att det finns en vakansgrad motsvarande cirka 5 % av alla befintliga industrilokaler i Malmö. Enligt Croisette är vakansgraden i hela södra Sverige runt 3 %. Den ytterligare vakansgraden i Malmö bedöms motsvara cirka 150 000 kvadratmeter BTA med en kapacitet för cirka 1 000 arbetstillfällen.



Referensexempel från mäklartjänsten Objektvisions vakanta lokaler för småindustri, lager och förråd i oktober 2025.

Det är respektive fastighetsägare som råder över till vem och hur länge de hyr ut sina lokaler samt vilka hyresnivåer som då gäller. Det går inte att genom plan- och bygglagens regelverk, som detaljplaner, reglera detta.

Ur industrins perspektiv, särskilt för de verksamheter som i första hand vill äga sin fastighet och ha full rådighet över marken, är det med dagens förutsättningar också i många fall mer kostsamt och komplicerat att omvandla en befintlig fastighet än att bygga en ny som motsvarar de önskemål man har. Detta beror troligen delvis på ett traditionellt sätt att tänka kring etablering och expansion för produktion. Det beror också på att det idag är dyrare och mer tidskrävande att omvandla befintliga fastigheter än att bygga nya för industrisegmentet.

Aktuell planberedskap i plan- och byggprocessen

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 staden växer med 100 000 fler invånare. Den totala kapaciteten i översiktsplanen för dessa kategorier bedöms vara cirka 16 000 fler arbetstillfällen. Idag har kommunen rådighet över mark för cirka 9 000, som ännu inte upplåtits eller reserverats. 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, varav det mesta är på privat mark och resterade på 10 kommunala fastigheter med tomträtt. Till detta tillkommer den kapacitet som finns i vakanta hyreslokaler för industri, som bedöms motsvarar cirka 1 000 arbetstillfällen.

Detta innebär att Malmös översiktsplan har 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.

| Grov uppskattning | Arbets- tillfällen | Kommentar |
|--|-----------------------|---|
| Kapacitetsbehov utifrån framtida befolknings- ökning | 15500 | Vid 100 000 fler invånare, inom småindustri, service, ytkrävande lager och tillverkning |
| ÖP totala kapacitet | 16000 | Tillkommande arbetstillfällen |
| I framtida verksamhets- områden | 10500 | Varav ca 9000 på kommunal mark ännu ej såld |
| Befintliga verksamhets- områden | 4500 | Outnyttjad BTA, främst privat mark |
| Vakanta industrilokaler | 1000 | Överskott i vakansgrad. |

Summerande tabell över aktuell kapacitet/ planberedskap i översiktsplanen

Malmö stad har god planberedskap samlat i gällande och pågående detaljplaner för det industriella näringslivet, för den mängd framtida Malmöbor som behöver sysselsättning inom sektorn. Pågående detaljplaner förväntas dock ta lång tid på grund av komplexitet i utrednings- och markfrågor.

Det finns en teoretisk förtätningskapacitet i gällande detaljplaner för befintliga verksamhetsområden. Den största delen är dock på privat mark där kommunen har låg rådighet. Det finns även en möjlig planberedskap i stadens många lediga industrilokaler. Den kapacitet som ryms i befintliga industrifastigheter i form av vakanta industrilokaler kan bli en tydligare del av stadens industriella planering och process, även om stadens rådighet är låg. Lokalerna kan dock vara svårutnyttjade på grund av de kostnader och tid det tar att omvandla dem för de behov som delar av industrin har.

Malmö stad har låg beredskap i form av färdigställd säljklart kommunal mark från antagna och pågående detaljplaner. Förberedande komplext markarbete pågår men det kommer ta lång tid innan marken är redo för markanvisningar och försäljning. Näringslivets behov och önskemål ser ibland annorlunda ut än det behov som staden har. I nuläget finns en betydligt större efterfrågan på industrimark än Malmö stads framtida behov av arbetstillfällen. Det är dock osäkert hur länge denna trend håller i sig.

Lärdomar och medskick till fortsatt arbete

Malmö stads översiktsplans strategier och riktlinjer 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. Översiktsplanen behöver tydliggöra att den industriella utvecklingen utgår från näringslivsprogrammet och industrins behov av kluster och profilering. Även Malmös industriella arkitektur-, klimat- och hållbarhetsambitioner 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 och nya detaljplaner.

Plan- och exploateringsprocessen för verksamhetsområden har inte samma förutsättningar som processen i den blandande staden. Arbetsmetoden och synsättet för industriutveckling behöver därför utvecklas gemensamt inom staden. Industrieföretagen har korta ledtider (6–12 månader) för sina etableringar och expansionsbehov. Hur framtida detaljplaner utformas kan behöva ses över för att kunna ta emot mer varierade industriaktörer, då aktörerna ofta inte initialt är kända och därmed inte deltar i detaljplaneprocessen. Även utformningen av framtida markanvisningar för industri behöver ses över för att både möta marknadens behov och stadens långsiktiga mål och arkitektur-, klimat- och hållbarhetsambitioner.

Det tar lång tid att planera och färdigställa industrimark och därför behöver den fördjupade översiktliga områdesplaneringen av kommande ny industrimark påbörjas i de framtida verksamhetsområdena som pekas ut i översiktsplanen, främst Ingvalla och Kvarnby. Även Översiktsplanens utredningsområde "U8 Kvarnby" behöver studeras ytterligare. Detta för att därefter kommande detaljplaner och markarbeten sedan ska kunna genomföras effektivt och möjliggöra att det kontinuerligt över tid kan finnas färdigställd säljbar mark för framtida behov.

Om marknadens efterfrågan ska viktas högre än nuvarande kapacitetsbedömning för Malmöbornas framtida behov av arbetstillfällen behöver mer mark pekas ut som framtida verksamhetsområden i översiktsplanen. Översiktsplanens utredningsområde "U8 Kvarnby" kan då vara ett område att utreda i kommande översiktsplan som framtida verksamhetsområde.

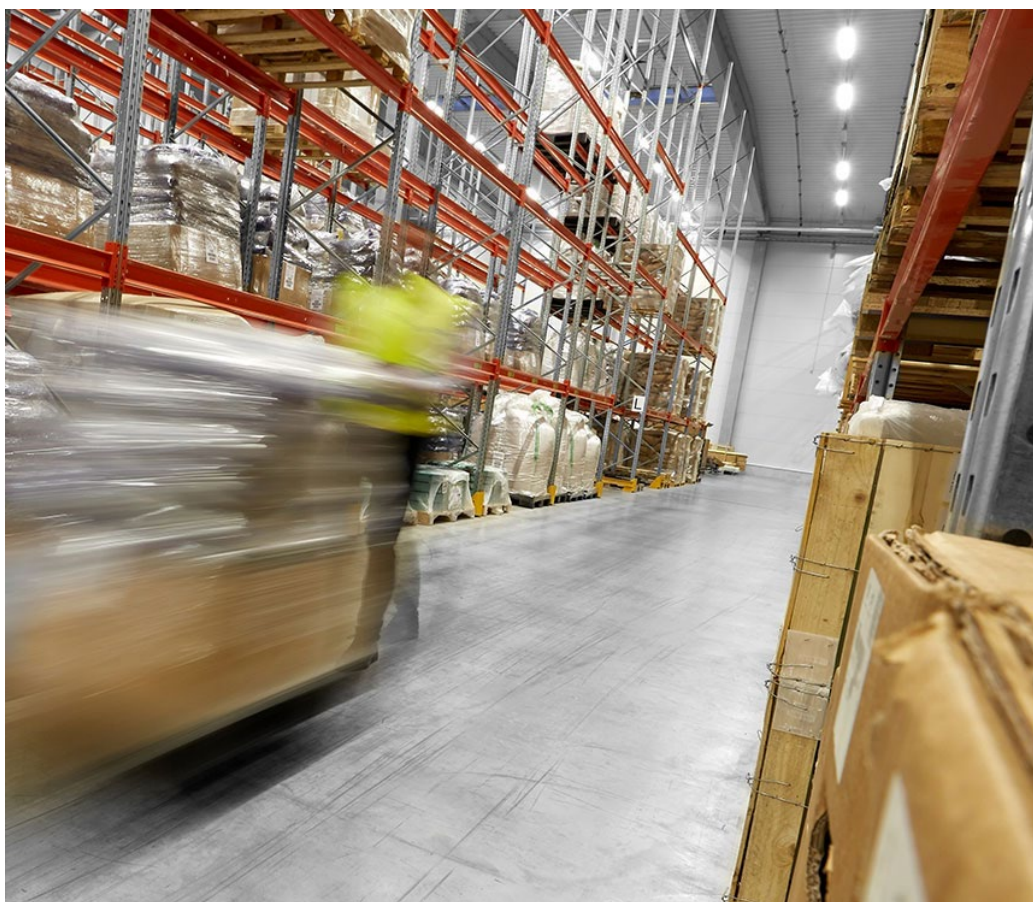


ÖP framtida verksamhetsområden Ingvalla och Kvarnby samt ÖP utredningsområde U8

Om även därutöver helt nya markytor önskas tillkomma som inte redan ingår i översiktsplanen behöver ett flertal andra avvägningar omvärderas som exempelvis jordbruksmarkens bevarande, bostadsförsörjning, trafikbelastning och fördelningen av industrietableringar inom MalmöLund-Regionen. En sådan översyn och avväganden behöver i så fall ske inom ramen för kommande översiktsplans politiska process.

För att omvandla och förtäta befintliga, främst privatägda, verksamhetsområden till mer yteffektiva, moderna och hållbara områden behöver Malmö stad utveckla arbetsmetoden för planering och facilitering. För att möta både nya och befintliga industriaktörers behov och stadens målsättningar för klimat-, hållbarhets- och kvalitetsfrågorna finns både behov av kommunala budgetmässiga insatser och olika former av partnerskap. Omvärldsanalysen visar exempel på organisering med industriell BID och kommunalt fastighetsutvecklingsbolag för att utveckla moderna, mer yteffektiva och hållbara verksamhetsområden. Det behövs också tydliga prioriteringar mellan olika verksamhetsområden och platsspecifika målbilder för deras områdeskaraktärer.

Den kapacitet som ryms i befintliga industrifastigheter i form av vakanta industrilokaler behöver också bli en tydligare del av stadens industriutveckling. Det behöver därför också nya arbetssätt för att möta det lokalthyrande industriella näringslivet som en del i förtätning, omvandling och mellan användning i verksamhetsområdena tillsammans med befintliga fastighetsägare och industriverksamheter.



Omvärlds- och trendanalys för energiproduktionsanläggningar

Global och nationell utveckling av energiproduktion

Det pågår en omställning av energisystemet i Sverige, liksom i stora delar av världen. Fossila bränslen fasas ut till förmån för fossilfri och förnybar energi. Elanvändningen ökar samtidigt som elproduktionen blir mer decentraliserad. En av de mest påtagliga effekterna av energiomställningen är en dramatisk ökning av elanvändningen. Energimyndighetens långtidsprognoser indikerar att elbehovet kan öka med ca 50% till år 2035 och mer än fördubblas till år 2050. En snabb tillväxt av datacenter och elektrifiering av hamnar, transportsektor och industri väntas driva utvecklingen av elanvändningen. Utbyggnad av bostäder, lokaler och infrastruktur bidrar också. Värmebehovet spås minska något utifrån Energimyndighetens långtidsprognoser, medan behovet av kyla kan förväntas öka på sikt, om än i begränsad skala till år 2030.

Viljan att investera i förnybar energi har avtagit i Sverige. Politiska beslut har snabbt förändrat spelplanen och skapat nya förutsättningar för energisektorn, med större oförutsägbarhet i energipriser och lönsamhet som följd. Många företag har dock integrerat klimatomställningen i sina affärsplaner och näringslivet fortsätter lyfta vikten av långsiktighet och förutsägbarhet i politiken som viktiga förutsättningar för att man ska kunna fortsätta investera i omställningen och driva sina verksamheter hållbart.

Ökad efterfrågan på elektricitet: Samhället elektrifieras i snabb takt, vilket innebär att elbehovet ökar markant. Den globala el-efterfrågan förväntas fortsätta växa, och i Sverige kan elbehovet komma att dubblas till 2050. Efterfrågan beror bland annat på elektrifieringen av transporter, industriprocesser och en snabb tillväxt av datacenter. En central utmaning i Sverige är nätkapaciteten och behovet av förstärkta elnät samt effektivare tillståndprocesser för nya anläggningar för att möta den ökade efterfrågan.

Hållbarhet och cirkulär ekonomi: Det finns ett starkt fokus på att minska miljö- och klimatpåverkan, bland annat genom att resurseffektivt ta hand om restprodukter från industri och avfall för energiproduktion, exempelvis via bioenergi och fjärrvärme men också genom värmeväxlingssystem mellan verksamheter som alstrar kyl- och/eller värme.

Ökad andel förnybar energi: Sol- och vindkraft fortsätter att vara de snabbast växande källorna till ny elproduktion globalt. I Sverige domineras nyinvesteringarna av landbaserad vindkraft och solkraft. Global kolkraftsproduktion förväntas minska under 2025–2026, och förnybar elproduktion kan komma att gå om kolbaserad elproduktion i närtid.

Kärnkraftens återkomst: Vatten- och kärnkraft utgör fortfarande en betydande del av den svenska elproduktionen och spelar en viktig roll för stabiliteten i systemet. I Sverige genomförs nu förändringar i lagstiftningen för att möjliggöra ny kärnkraft.

Flexibilitet och lagring: Med en större andel väderberoende kraftproduktion (sol och vind) ökar behovet av flexibilitet i energisystemet. Detta driver utvecklingen av energilagring, smarta nät och andra tjänster för att balansera nätet. Det gör också att befintliga reglerbara kraftslag, som vattenkraft och kraftvärme, får en allt viktigare roll för systembalansen. Samtidigt står kraftvärme inför utmaningar gällande dess konkurrenskraft.

Nya teknologier och innovationer: Forskning och utveckling inom områden som vätgasproduktion, koldioxidinfångning (CCS) som är viktigt för energiproduktionens klimatneutralitet. Utveckling av små modulära reaktorer (SMR) inom kärnkraften pågår och kan antas påverka framtidens energimix. Digitalisering med smarta nät- och energisystem, automatisering och AI kommer bli viktigare för att effektivt kunna hantera ett mer komplext och decentraliserat energilandskap.

Regionalt och lokalt: Skåne befinner sig i centrum för energiomställningen. Regionen har idag en låg självförsörjningsgrad av el som påverkar den industriella expansionen och tillväxten. Elektrifieringen av exempelvis transporter och industriprocesser förväntas öka Skånes elanvändning markant fram till 2040. Detta skapar ett tryck att snabbt få ny produktion och infrastruktur på plats för att möta den ökande efterfrågan och undvika effektbrist. Kommunerna i Skåne behöver bli tydligare i sin fysiska planering om var vind- och solkraft kan etableras. Samverkan mellan kommuner, region, länsstyrelse, företag och elnätsbolag, bland annat genom initiativ som Skånes Effektkommission är avgörande för att samordna insatserna och säkra elförsörjningen.

Utvecklingsinriktning för energiproduktion inom Malmö



Malmö stad har som mål i energistrategin och i översiktsplanen att ha ett långsiktigt hållbart och leveranssäkert energisystem och ska försörjas av 100 procent förnybar och återvunnen energi år 2030. Malmö behöver energiproduktionsanläggningar som kan leverera både el och värme, särskilt under perioder när sol- och vindkraft producerar mindre. Staden har ett behov av att snabbt intensifiera arbetet med storskalig förnybar, lokal energiproduktion, energieffektivisering, och utveckling av flexibla, smarta energinät och energilagring.

Nyetablering och utveckling av befintlig havsbaserad vindkraft utanför kusten (Lillgrund och Sjollen) skulle avsevärt kunna förbättra Malmös och södra Sveriges elförsörjning. Nyetableringar av landbaserade verk i bland annat Norra hamnen skulle bidra med viktig lokal produktion.

För Skåne och Malmös energiproduktion är det angeläget att den nya nationella havsplanen omfattar Lillgrund och Sjollen och ett påverkansarbete behöver bedrivas kring detta. Energimyndigheten arbetar för att Sjollen ska omfattas av riksintresse för vindkraft och Malmö stad har påtalat att även utvecklingen av Lillgrund bör omfattas.

Malmö stads målsättning är att utbyggnaden av solceller behöver fortsätta på stadens egna fastigheter (exempelvis skolor och förskolor). Planeringsinriktningen är också att möjliggöra för solcellsanläggningar i stor skala på privata fastigheter, framför allt befintliga och nya industritak. Det handlar både om anläggningar på nya och befintliga tak och väggar som markbaserade solparker där det är lämpligt, till exempel i verksamhetsområden och agrivoltaiska lösningar på jordbruksmark. Både vind- och solkraftsetableringar kräver obrutna cirkulära värdekedjor.

Ett nytt biobränsleeldat kraftvärmeverk i Energihamnen i Norra hamnen och en ombyggnation av anläggningen på Heleneholm planeras, vilket bidrar till både elproduktion och fjärrvärme samt koldioxidinfångning (CCS). Utnyttjande av restvärme från industri samt avfallshantering för kraftvärme och biogasproduktion utgör en viktig del av stadens nuvarande energimix. För restvärme utreds möjligheten för industriella symbioser i Fortuna Hemgården. Det finns också möjlighet till mer storskalig energidelning- och gemenskaper för större utbyggnadsområden och verksamhetsområden som Jägersro, Sege park och Fortuna Hemgården. Det behövs även studeras hur restvärme från verksamheter som drar mycket energi och genererar mycket värme kan nyttjas i högre grad genom värmeväxlingssystem. Initiativ som Malmö Energy Lab kan bidra till att utveckla samarbetet mellan kommun, industri och systemägare.

Utöver nya produktionsanläggningar är minskad energianvändning en central del av lösningen för Malmö. Genom att effektivisera byggnader, transportsystem och industriprocesser minskar behovet av ny produktion. Det behövs utveckling av system som kan hantera den varierande tillgången på sol- och vindkraft, vilket innebär att fastighetsägare och industrier behöver kunna anpassa sin förbrukning. EU-krav på energieffektivisering av byggnader kommer att skynda på denna utveckling. Det behövs därför också fortsatt fokus på energieffektiva byggnader och hållbara transportlösningar (till exempel laddinfrastruktur för elfordon och utveckling av cykelvägar) för att minska det totala energibehovet. Laddinfrastruktur för transporter kan behöva utvecklas utmed Yttre Ringvägen och möjligheten att samlokalisera med solceller och batterilagring bör då utredas.

För att balansera elnätet och hantera effektoppar behövs även storskaliga batterilager. Vätgasproduktion som kan lagra stora mängder energi över tid undersöks också som en del av den framtida energimixen, särskilt i koppling till industriprocesser. Digitala och smarta energisystem är också en del av lösningen. De möjliggör effektiv hantering av elflöden, optimerar användningen av lokal produktion och lagring, och engagerar konsumenterna i att anpassa sin förbrukning.

Nulägesanalys för energiproduktionsanläggningar

Analys av marknadens behov i dagsläget och hur Malmö stads planberedskap i form av kapacitet i översiktsplan och detaljplaner svarar mot detta på kommunal respektive privat mark.

E.ON är Malmöns största energiproducent och enligt deras tidigare färdplan mot netto-noll 2035 var målsättningen att de ska år 2025 endast leverera energi som är till 100 procent baserad på återvunna eller förnybara bränslen. Inom fjärrvärme har målet nästan uppnåtts genom en kombination av åtgärder som värmeverk som drivs med biobränslen, återvinning av spillvärme från renat avloppsvatten med värmepumpar samt utveckling av befintliga produktionsanläggningar. Viss fossil spets finns fortfarande kvar för koldioxidinfångningen är angelägen.

Gasnätsägaren Weum förutspådde i Energistrategin, som idag inte är helt aktuell, att efterfrågan på gas i Malmö var direkt beroende av mängden förnybar gas tillgänglig i nätet. Efterfrågan på gas är också beroende av vägval inom energisektorn där biogas exempelvis kan användas som en lösning för elproduktion vid effekttoppar. Weums uttalade mål var i Energistrategin att bli Europas första gasnät med 100 procent grön gas.

Energiproducenters intresse för etablering och deras efterfrågan av mark i Malmö

Under åren 2020 – 2025 har förfrågningar om etablering av energiproduktionsanläggningar varit få, både till stadskontorets etableringsteam och till fastighets- och gatukontorets intresseanmälan för mark. Det inkommer dock även förfrågningar till stadsfastigheter samt via myndighetsutövningen hos stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen. Enstaka förfrågningar har inkommit om mark för olika typer av solcellsanläggningar, antingen på tak eller fristående (solcellsparker odyl) på kommunal mark för verksamhets- eller parkändamål. Inga ansökningar om större markbaserade solcellsanläggningar har kommit in. Ansökan om etablering av ny fjärrvärmeproduktion i Energihamnen har hanterats. Det har under perioden inte inkommit några förfrågningar eller intresseanmälningar för andra storskaliga energiproducenter, exempelvis för vindkraft, varken på kommunalägd eller privat mark.

Före den aktuella analysperioden har två tillståndsansökningar för vindkraft söder om Yttre Ringvägen tillstyrkts av Malmö stad men avslagits av länsstyrelsen. Ytterligare några ansökningar om vindkraftsverk har inkommit tidigare, i södra delen av kommunen, som också har fått avslag av länsstyrelsen.

Detaljplaner i Norra hamnen på land och på utfyllnadsmark möjliggör för vindkraftsverk med en höjd på 150–175 meter, men det finns inga aktuella tillståndsansökningar från intressenter i dagsläget. Det finns intresse från EOLUS för havsbaserad vindkraft på Sjollen. Green 2X har intresse av utbyggnad av biogas i Norra hamnen. Det finns även intresse från Malmö stads sida för både vätgas och batterifunktion för olika former av utjämningseffekt och lagring för solenergi i Norra hamnen. Konkurrensen om ytor för energiproduktion bedöms i förstudien därför kunna komma att öka i framtiden i Norra hamnen.

E.ON önskar också bygga en fördelningsstation för Stora Bernstorp i Burlövs kommun, som kan berör framför allt verksamhetsområdena i närliggande delar av Malmö. E.ON har aviserat att det finns en önskan om att på sikt lyfta upp ett antal nätstationer som idag ligger under mark, ex vid Davidshall, Sege samt Jägersro.

Kraftvärme

E.ON arbetar med att ersätta Heleneholmsverket med ny produktion som kan ge större flexibilitet i bränsleförsörjning, bibehållen hög leveranssäkerhet och tillföra nya planerbar elproduktion. Detaljplanearbete och miljötillståndsprcess pågår för det nya kraftvärmeverket, vilket har en planerad drifttagning 2029/2030. Bygglov finns för rivning av delar på Heleneholmsverket samt för komplettering och ombyggnationen av det befintliga verket. Men även efter att nytt kraftvärmeverk uppförts i Energihamnen och Heleneholmsverket avvecklats kommer bedrivas verksamhet på fastigheten. Där kommer fortsatt att ske värmeproduktion (hetvatten) och distribution då Heleneholmsverkets fastighet är en viktig distributionsnod i fjärrvärmenätet. Lokaliseringen av den nya kraftvärmeanläggningen, i Energihamnen i Norra hamnen, är vald utifrån omgivning, logistikmöjligheter för främst bränsletransporter samt anslutningsmöjligheterna till fjärrvärme- och elnätet. Det nya kraftvärmeverket i Energihamnen kommer att vara en viktig del i att försörja Malmö med hållbart producerad fjärrvärme och el samt möjliggöra fortsatt utveckling av bland annat koldioxidinfångning. Sedan tidigare finns förfrågan som är hanterad för Energitanke, ackumulator-tank i Norra hamnen, som idag har mark och detaljplan.

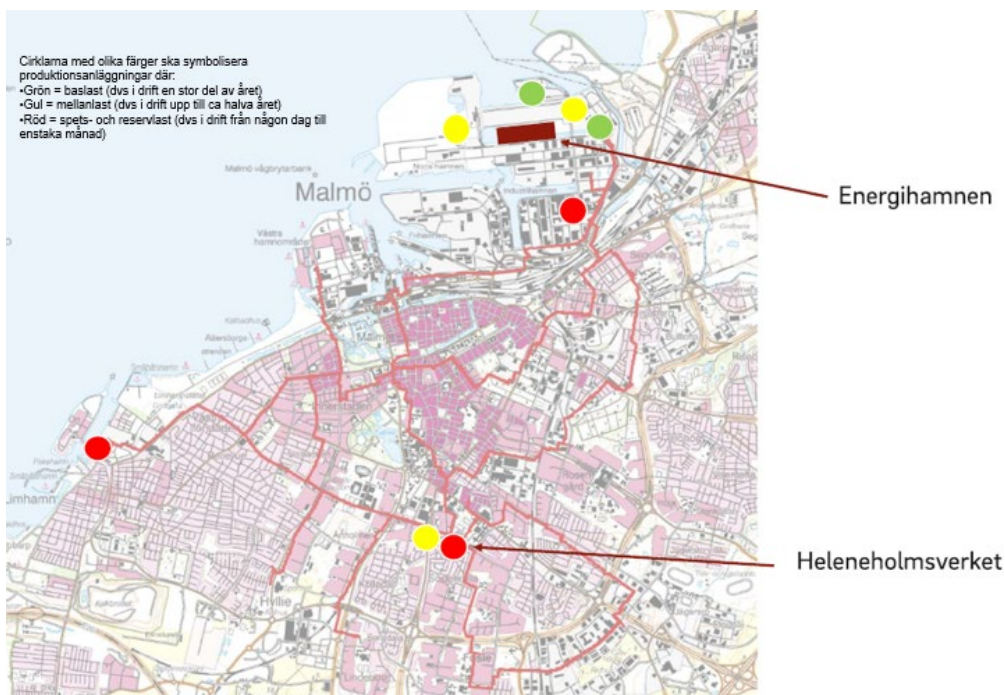
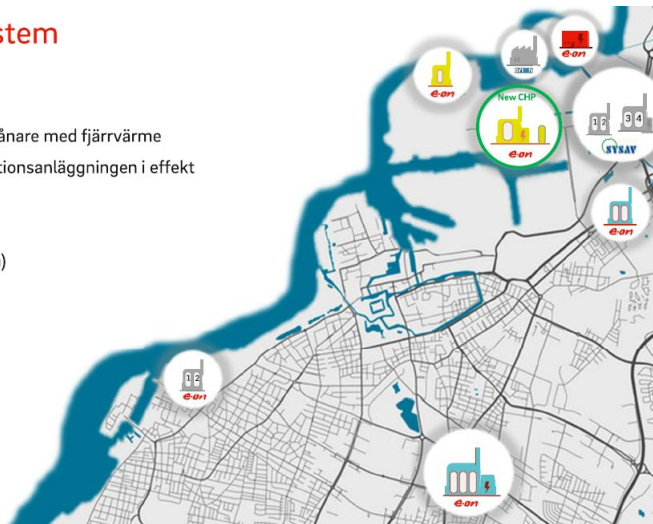
E.ON lyfter att enbart denna kraftvärmeproduktion inte klarar stadens målsättning om 100% förnybar och återvunnen energi utan ytterligare investeringar behövs för att göra exempelvis energiåtervinningen från avfall fri från fossila utsläpp. Deras pågående arbete med ny kraftvärmeanläggning i Norra hamnen kommer främst att ersätta produktion från anläggningar som redan är baserad på förnybar eller återvunnen energi, främst biogas. Ny kraftvärmeproduktion i kombination med den nya fjärrvärmeackumulatorn Hamnens Energitank innebär dock att den sista andelen icke förnybar värme undviks, förutom vid produktionsbortfall från flera anläggningar.

Malmö fjärrvärmesystem

- Förser 95 % av Malmö 350 000 invånare med fjärrvärme
- Heleneholmsverket – största produktionsanläggningen i effekt
 - Bränsle: biogas
- Behov av ny produktion
 - Bränsle: biobränsle (träflis, returträ)



Heleneholmsverket 1966



Planberedskap för energiproduktionsanläggningar

Planberedskapen i fysisk planering bedöms utifrån de ytbehov som energiproduktionsanläggningar förväntas behöva i dagsläget och inom översiktsplanens tidshorisont 20 år. I bedömningen ingår även en analys om den fysiska planeringen ger tillräckligt ytbehov för en så stor andel lokal produktion som möjligt, i enlighet med Energistrategins ambitioner.

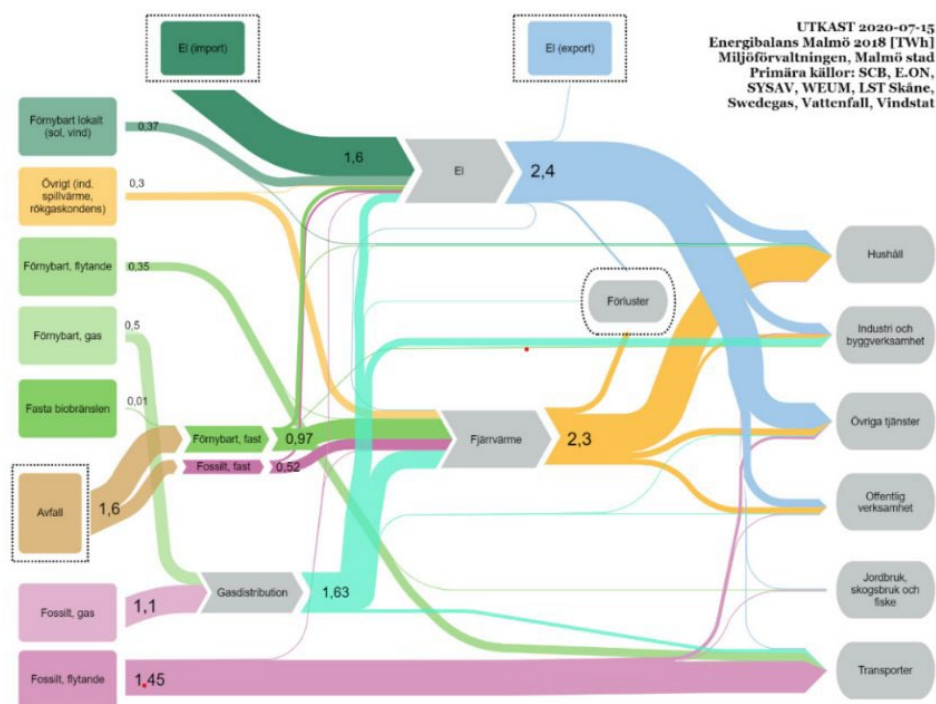
I en allt tätare exploaterad stad behöver fokus också läggas på distributionsnätens utrymme i stadsrummet, oavsett om det gäller el, fjärrvärme, fjärrkyla eller gas. Ledningsnäten har byggts ut under lång tid och är inte i alla avseenden anpassade för att försörja en föränderlig stad. Nya behov av energiförsörjning tillkommer i nya stadsdelar, som ökat behov av komfortkyla samtidigt som reinvesteringar måste göras i åldrande nät. Det är därför viktigt att ledningsnäten också lyfts fram i översiktsplanen och att särskilt viktiga stråk identifieras och ges prioritet.

Utgångspunkter för kapacitet och planberedskap

Resultatmål i Energistrategin:

- Aktörer i Malmös geografiska område bidrar till ökad lokal och regional förnybar elproduktion.
- Elsystemet i Malmö är anpassat för en stor andel lokal och regional förnybar elproduktion.
- Möjligheter till lokal produktion av förnybara bränslen i Malmös geografiska område tillvaratas.
- Utbyggnaden av lokalt producerad solenergi i Malmös geografiska område har accelererat.
- Den totala energianvändningen i Malmös geografiska område har inte ökat.
- Den fossila energianvändningen för transporter i Malmös geografiska område har minskat med 80 procent jämfört med år 2010.

Även om Malmö stad har inte någon målsättning eller krav på att staden ska vara självförsörjande på förnybar eller återvunnen energi visar resultatmålen i Energistrategin att staden behöver skapa så 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.



Figur 1. Sankey-diagram över Malmös energisystem, storleken på pilarna representerar flödenas relativa storlek, siffrorna anger flödenas storlek i TWh.

Fördelningen av energiflöden enligt Energistrategin innebär att andelen fossila flöden till transportsektorn behöver minimeras och bytas mot förnybara och återvunna bränslen. Målsättningen är att behovet ska minska med 80%. Fossila bränslen ska ersättas av förnybara och återvunna bränslen, i form av elektrifiering, biogas och HVO.

Det innebär att en betydande mängd fossil energi behöver enligt Energistrategin ersättas med förnybar och återvunnen energi till hushåll, industri och byggverksamhet och offentlig verksamhet, även då Malmö växer till en halvmiljonstad utifrån målsättningen att satsningar på energieffektivisering ska ge att energibehovet blir konstant på dagens nivå även vid fortsatt tillväxt.

Siffrorna i energistrategin är lite föråldrade, bland annat är biogasinblandningen högre idag och E.ON köper biogascertifikat. Det behöver också beaktas att fördelningen är beroende av att tillförseln och förbrukningen av energi ska matcha varandra över året. Det finns därför risk för suboptimering om det inom en så pass tätbefolkad och geografiskt begränsad yta som Malmö, enligt E.ON, ska uppföras energiproduktion för att fylla upp andelen förnybar energi, när nästa all annan energi är tillförd Malmö utifrån. Det behöver också vägas in andra nyttor med t.e.x avfallsbehandling, trots de fossila utsläpp som uppstår pga den fossila andelen i avfallet. Sysav planerar infångning av koldioxid, vilket avsevärt skulle reducera det fossila avtrycket i energitillförseln. Med det planerade kraftvärmeverket kommer E.ON att tillföra förnybar och tillförlitlig energiproduktion med potential för negativa koldioxidutsläpp genom en komplettering med CCS.

Kapacitet i fysisk planering

Genom att behandla frågor kring energiproduktion i översiktsplanen får kommunen en planmässig beredskap och god kunskap om vilka olika intressen, resursanspråk och bevarandevärden som finns i olika delar av kommunen. Planeringen och beredskapen för energiproduktionsanläggningar har andra förutsättningar än annan markanvändning som bostadsförsörjning och arbetstillfällen. Detta innebär att kommunen inte på samma sätt kan ha färdigställd kommunal mark för försäljning i väntan på förfrågningar som för andra aktörer. Det samma gäller detaljplaner då behov av detaljplaner för etableringar av energiproduktionsanläggningar behöver initieras av en energiintressent, oftast i anslutning till krävande komplexa miljötillståndprocesser. I denna förstudie har därför kapacitetsbedömningen i första hand skett utifrån den kapacitet som planeringsinriktningen och markanvändningen i översiktsplanen ger.

Vindkraft

Malmös geografi tillsammans med rådande lagstiftning och regelverk ger inte särskilt goda förutsättningar för vindkraft, för havsbaserade verk är förutsättningarna något bättre än för landbaserade.

I översiktsplanen lyfts värdet av en trygg energiförsörjning från förnybara källor fram. Det finns utpekade områden där vindkraft ska prioriteras, där den är lämplig och samtidigt uttrycker översiktsplanen att vindkraftsetableringar ska vara möjliga även på andra platser än de markerade i markanvändningskartan. Landbaserad vindkraft föreslås i första hand i redan

miljöstörda områden och lämplighet utifrån landskapsbild. Havsbaserad vindkraft föreslås i Sjollen och genom en utvidgning av parken vid Lillgrund.

Det har tidigare funnits ett landbaserat vindkraftsverk i Norra hamnen och gällande detaljplaner ger möjlighet för nya etableringar av verk där. Utmed Yttre ringvägen har Malmö stad beviljat tillstånd för verk i linje med inriktningen i översiktsplanen men dessa etableringar har upphävts av länsstyrelsen. Det har också funnits intresse för vindkraftsverk i södra Malmö mot kommungränsen men inte heller dessa har kunnat realiseras.

Under år 2023 genomfördes en utredning för att bedöma var inom kommunen som det kan vara realiserbart att etablera vindkraftverk utifrån generella vindförhållanden, kulturmiljöaspekter, miljö-, risk- och störningseffekter mm. Denna visar att med gällande lagstiftning och regelverk, säkerhetsavstånd, buller och ekonomiska förutsättningar är lämpliga platser för landbaserade vindkraftsverk i stort sett obefintliga inom Malmö. Norra hamnen, Skumparp och Almåsa tillsammans med havsbaserade vindkraftsverk på Sjollen och Lillgrund bör i översiktsplanen pekas ut som byggbara under vissa förutsättningar. Förstudien bedömning är att utredningens ytor vid industrirännan ska utgå och att det kan även vara svårt att realisera Skumparp och Almåsa utifrån störnings- och miljöaspekter.

Detaljplanen för Lillgrund medger en maxhöjd på 105 m. Dagens havsbaserade vindkraftverk är större och står glesare. Idag byggs vindkraftverk av effekt- och kostnadsskäl med höjder omkring 200 – 250 meter till havs. Att inte reglera höjder i detaljplan för vindkraftsverk och i stället låta tillståndsprocesserna lämplighetspröva höjder kan möjliggöra en ökad flexibilitet för framtida repowering.

Om Lillgrund ska utökas samt öka i effekt samt nyetablering ska ske på Sjollen krävs både nationellt, regionalt och lokalt intresse samt initiativ från energiintressenter. I dagsläget har inte Havsmyndighetens nationella Havspan med varken utveckling av Lillgrund eller Sjollen, men Energimyndigheten har visat intresse för att peka ut Sjollen som riksintresse för energi. Än så länge gäller inte samma intresse för Lillgrunds utveckling. Hur realiserbar den havsbaserade vindkraften är går inte att bedöma innan miljötillstånd och nya detaljplaner är antagna, då den samlade lämplighetsprövningen är komplex och kommunen har låg rådighet över processen.

Norra Hamnens detaljplaner medger plats för två verk med maxhöjd 175 m på den nya utfyllnaden. Därutöver ryms enstaka verk även på befintlig mark i detaljplan, med en maxhöjd på 150 m. Det är osäkert om dessa höjder är marknadsmässigt ekonomiskt acceptabla.

Den teoretiska kapaciteten i Malmös geografi är enligt vindkraftsutredningen:

På land

- Norra hamnen: 4-6 verk (70-80 GWh/år)
- Skumparp: 2-3 verk (30-40 GWh/år)
- Almåsa: 2-3 verk (30-40 GWh/år)

Till havs

- Sjollen: 7-8 verk inom Malmö (420 GWh/år)
- Lillgrund: utökning österut (170 GWh/år)

Till denna kapacitet tillkommer möjligheten att i Lillgrund även byta ut verk till större och effektivare, sk repowering. Detta gör sammantaget att förstudien bedömer att även utan verk vid industrirännan, Skumparp och Almåsa kan den teoretiska kapaciteten om 750 GWh vara realiserbar.

Solkraft

I översiktsplanen är planeringsinriktningen att solenergi är en viktig del av Malmös energiomställning. I markanvändningskartan utpekade etablerade områden lämpliga för stora anläggningar med solenergi och nya områden lämpliga för stora anläggningar med solenergi. Utöver dessa områden ska solenergiablering vara möjlig även på andra platser än de markerade. Verksamhetsområden och områden längs större vägar och järnvägar bedöms i översiktsplanen som särskilt lämpliga för stora och medelstora solenergianläggningar. Solpaneler och solfångare är också möjliga att applicera på de flesta typer av byggnader och kan integreras i byggnadernas arkitektur, vilket enligt översiktsplanen ska möjliggöras i nya detaljplaner. Möjligheten att etablera solenergianläggningar ska enligt översiktsplanen tas tillvara i hela staden.

Översiktsplanens planeringsinriktning är också att planering och utveckling av verksamhetsområden ska främja etablering av solenergianläggningar. Stora hårdgjorda ytor, tak och väggar gör dem särskilt lämpliga för solenergiproduktion. Längs större vägar och järnvägar ska outnyttjade ytor prioriteras för solenergianläggningar. Under 2024 genomfördes en studie kring vilka markytor som skulle kunna vara möjliga för stora markbaserade solkraftsanläggningar som visar att detta är realiserbart i Norra hamnen och i framtida verksamhetsområden och i utredningsområde U8 Kvarnby.

Utifrån markens lämplighet och solenergianläggningarnas effektivitet bör markbaserade solkraftsanläggningar vara en intressant mellan användning innan industrietablering för att därefter integreras i taklandskapet. På så vis nyttjas ledningsdragningar och distributionsnät långsiktigt.

Solkraft är ett viktigt tillskott till energiproduktionen i Malmö och kan på fastighetsnivå göra stor skillnad. Kapaciteten i översiktsplanen är mycket stor men den realiserbara energiproduktionen utifrån stadens energibehov blir ändå liten, utifrån de ytor som behövs och de effektuttag som anläggningarna ger.

Den teoretiska kapaciteten i Malmös geografi är enligt solkraftsutredningen för markbaserad solenergi:

På kort sikt

- 4 MW bedöms realiserbart på kort sikt, i Norra hamnen och Ingvalla (Naffentorp). Huvudsak industriell mark som ägs av staden och det lokala elnätet klarar av anslutningarna.

På längre sikt

- 9 MW bedöms intressanta på längre sikt, varav 6 MW ligger på förordnad mark i utredningsområde U8 Kvarnby, med oklart behov av sanering och elnätutbyggnad. U8 Kvarnby kan vara en intressant plats för mellan användning innan området eventuellt tas i bruk som framtida verksamhetsområde. Då ges samtidigt en ökad möjlighet att hantera en markmiljöskuld. De övriga 3 MW ligger antingen i annan kommun eller på plats som i översiktsplanen utpekats för jordbruksmark, som av flera skäl är tveksam utifrån landskapsbild, kulturmiljö och tillståndsprövning. Det är också oklart om anläggningarna är möjliga att kombinera med jordbruk.
- Det kan teoretiskt finnas en kapacitet för solkraft på befintliga och nya industritak i jämförbar omfattning som de markbaserade anläggningar som pekats ut i solkraftsutredningen. Dessa takanläggningar kan potentiellt realiserats genom gemensamhetsanläggningar (energigemenskaper), 3D-fastighetsbildning för bolagsägd anläggning. Ändring av detaljplan kan eventuellt behövas i vissa fall för befintliga byggnader. I nya detaljplaner bör tekniska anläggningar för solenergi och delning av el möjliggöras som standard på industritak i linje med översiktsplanens intentioner och planeringsinriktning.

Kraftvärme

Översiktsplanen och gällande detaljplaner har i Norra hamnen tillräcklig planberedskap för pågående utbyggnad av kraftvärme. Det bedöms inte finnas behov av nya detaljplaner för kraftvärmeutbyggnad i Malmö utöver pågående detaljplaner och bygglov. På lång sikt kan det finnas behov av lokalisering av ett nytt verk för sydöstra Malmö, beroende på hur staden växer i denna del. Det behövs distributionsförstärkning och värmeväxling för energialstrande/slukande verksamheter, särskilt i verksamhetsområden.

Det nya kraftvärmeverket i Energihamnen i Norra hamnen kommer att vara en viktig del i Malmös försörjning av hållbart producerad fjärrvärme och el samt i utvecklingen av bland annat koldioxidinfångning. Verket ersätter produktion från anläggningar som redan är baserade på förnybar eller återvunnen energi, främst biogas. Verket ger större flexibilitet i bränsleförsörjning, bibehåller hög leveranssäkerhet och tillför ny planerbar elproduktion. Ny kraftvärmeproduktion i kombination med den nya fjärrvärmeackumulatoren Hamnens Energitanke innebär att den sista andelen icke förnybar värme undviks, förutom vid produktionsbortfall från flera anläggningar.

E.ON lyfter att enbart denna kraftvärmeproduktion klarar dock inte stadens målsättning om 100% förnybar och återvunnen energi utan ytterligare investeringar behövs för att göra till exempel energiåtervinningen från avfall fri från fossila utsläpp. Den fysiska planeringen behöver enligt E.ON möjliggöra produktionsanläggningar som värmepumpar och distributionsnät för fjärrvärme. På lång sikt kan ett ökat kapacitets- och distributionsbehov finnas för södra delen av Malmö beroende på hur staden förtätas och växer i denna del. Vid omställning och elektrifiering av gods- och transportsektorn ökar behovet av smarta nät, laddning- och lagringsteknik.

Inför arbetet med ny översiktsplan är det angeläget att ha med ett långsiktigt perspektiv för infrastruktursatsningar och ömsesidiga kopplingar mellan el och fjärrvärme för att klara elektrifieringen i Malmö, både för planerbar elproduktion och för utjämning av belastning på elsystemet. Region Skånes effektprognoskarta kan vara ett relevant kunskapsunderlag [Kartverktyg för el och effektprognoser - Effektprognoser](#). För att staden även i fortsättningen ska kunna tillgodogöra energiåtervinning vid avfallsbehandling och ta tillvara spillvärme från verksamheter och fastigheter finns det en viktig koppling till fjärrvärme, som är den gemensamma möjliggöraren till detta.

Aktuell planberedskap i plan- och byggprocessen

För vindkraftverk är den aktuella planberedskapen osäker, både i översiktsplanen, gällande detaljplaner och i form av färdigställd kommunal mark. Senare års lokaliseringsutredning för vindkraft visar att de utpekade områdena för vindkraft i översiktsplanen i nuvarande utbredning inte är realiserbara av olika skäl, varför dessa behöver justeras. Gällande detaljplaner för vindkraft (Norra hamnen och Lillgrund) kan ha för låga maxhöjder och ge för få verk för att vara marknadseffektiva. Etablering av nya vindkraftsverk, både på Sjollen, Lillgrund och Norra hamnen, kräver nya detaljplaner för att möjliggöra fler verk och marknadsmässiga totalhöjder. I Norra hamnen kommer det ta tid innan det utfyllnadsområde som är lämpligt för vindkraft är etablerat med färdigställd kommunal mark.

Realiserbarheten är också osäker och beror i hög grad på lagstiftning och regelverk samt marknadsekonomi. Överklagnings- och tillståndsprocesserna är komplexa och långdragna. Det finns ingen gemensam målbild om etablering av vindkraft i Skåne/Öresund hos statliga, regionala och kommunala företrädare, som Malmö stad, grannkommuner, Länsstyrelsen, Havsmyndighet och Energimyndighet. Försvarsmakten har också ofta invändningar mot verkens höjder.

För solkraft är planberedskapen i översiktsplanen god. Gällande detaljplaner har en osäker planberedskap. Planberedskapen i färdigställd kommunal mark är osäker. Realiserbarheten av solkraft är osäker och beror i hög grad på hur starkt marknadsekonomin är. Idag bedöms intresset från fastighetsägare och från energimarknaden och fastighetsägare vara lågt.

Förstudien uppmärksammar att Malmö stad inte har någon tydlig strategi för genomförande och ägarform för storskaliga solenergianläggningar och stadens rådighet är i dagsläget låg. I detaljplaner går det inte att kravställa etablering av solkraft, då det innebär tekniska särkrav. Förstudien bedömer att det i detaljplaner och markanvisningar kan behövas en större tydlighet kring genomförande och ägarformer samt fastighetsbildning för att underlätta etablering. Kompletterande batteri/ lagring, distribution och vätgas behövs för full verkan.

För kraftvärme är planberedskapen i översiktsplanen och i gällande detaljplaner god. Översiktsplanen och detaljplaner har i Norra hamnen tillräcklig planberedskap för dagens utbyggnad av kraftvärmeanläggningar. Det bedöms, utöver pågående detaljplaner och bygglov, inte finnas behov av nya detaljplaner för kraftvärmeutbyggnad i Malmö. Även planberedskapen på färdigställd kommunal mark är god.

För den långsiktiga kraftverksutbyggnaden kan finnas konkurrens om ytor i Norra hamnen, då det finns intresse för mer mark för kompletterande anläggningar på sikt. På lång sikt kan det också finnas behov av lokalisering av ett nytt kraftvärmeverk för sydöstra Malmö, beroende på hur staden växer i denna del. Det behövs troligen också förstärkning av distributionsnätet och värmeväxling för energialstrande/slukande verksamheter, särskilt i verksamhetsområdena. På längre sikt kan även utrymme för kombination med storskaliga värmepumpar behöva möjliggöras i staden.

Sammanfattning planberedskap för energiproduktionsanläggningar

För vindkraftverk är den aktuella planberedskapen osäker, både i översiktsplanen, gällande detaljplaner och i form av färdigställd kommunal mark. Senare års lokaliseringsutredning för vindkraft visar att de utpekade områdena för vindkraft i översiktsplanen i nuvarande utbredning inte är realiserbara av olika skäl, varför dessa behöver justeras. Etablering av nya vindkraftsverk kräver troligen nya detaljplaner.

För solkraft är planberedskapen i översiktsplanen god. För gällande detaljplaner och färdigställd kommunal mark är planberedskapen osäker. Strategier för genomförande och ägarformer för storskalig solkraft behöver förtydligas.

För kraftvärme är planberedskapen god i översiktsplanen, gällande detaljplaner och på färdigställd kommunal mark.

I en allt tätare exploaterad stad behöver fokus också läggas på distributionsnätens utrymme i stadsrummet. Ledningsnäten har byggts ut under lång tid och är inte i alla avseenden anpassade för att försörja en föränderlig stad. Nya behov av energiförsörjning tillkommer i nya stadsdelar samtidigt som reinvesteringar måste göras i åldrande nät.

Ledningsägarnas åtkomst till allmän platsmark blir allt svårare då andra intressen konkurrerar om utrymmet t.ex. kollektiv- och fordonstrafik, mer trädplantering i gatumiljön och fler ledningar och ledningstyper. Kopplingar mellan el och fjärrvärme behöver lyftas, inte minst fjärr- och kraftvärmens roll för att klara elektrifieringen i Malmö. Detta gäller även för att kunna tillgodogöra energiåtervinning vid avfallsbehandling och tillvaratagande av spillvärme från verksamheter och fastigheter är också koppling till fjärrvärme.

Inför arbetet med ny översiktsplan är det angeläget att ha med ett långsiktigt perspektiv för infrastruktursatsningar och ömsesidiga kopplingar mellan el och fjärrvärme för att klara elektrifieringen i Malmö, både för planerbar elproduktion men också för utjämning av belastning på elsystemet. För att staden även i fortsättningen ska kunna tillgodogöra energiåtervinning vid avfallsbehandling och ta tillvara spillvärme från verksamheter och fastigheter finns det en viktig koppling till fjärrvärme, som är den gemensamma möjliggöraren till detta.

Den fysiska planeringen behöver möjliggöra produktionsanläggningar, exempelvis värmeväxlare, värmepumpar, och distributionsnät för fjärrvärme. På lång sikt kan ett ökat kapacitets- och distributionsbehov finnas för södra delen av Malmö beroende på hur staden förtätas och växer i denna del. Vid omställning och elektrifiering av gods- och transportsektorn ökar behovet av smarta nät, laddning- och lagringsteknik. Förstudiens slutsatser är därför att hänsyn behöver tas till behovet av distribution, fördelningsstationer, värmeväxling, lagring och energieffektivisering i plan- och exploateringsprocessen för att få full verkan av energiproduktionen.

Lärdomar och medskick till fortsatt arbete

Översiktsplanen kan behöva ge ökad vägledning kring prioriteringar för energiproduktion. För att ge bättre möjligheter för vindkraft behöver översiktsplanens utpekade områden för vindkraft justeras och fokuseras till Lillgrund (utvidgat område), Sjollen och Norra hamnen, och dess strategier och riktlinjer förtydligas kring inverkan på landskapsbild, kulturmiljö, flexibilitet och robusthet.

I kommande översiktsplan behöver utredas om även nuvarande utredningsområde U8 Kvarnby kan pekas ut för solkraft. Översiktsplanens strategier och riktlinjer bör förtydligas kring det ytbehov som finns för lagringslösningar i anslutning till solkraftsanläggningar. Det kan även behövas strategier för hur planering och genomförande av storskaliga solcellsanläggningar ska ske, exempelvis i kombination med jordbruk eller som mellan-

användning i verksamhetsområden för att därefter ingå i kommande taklandskap. Det kan behövas en ökad andel 3D-fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar för storskaliga solcellsanläggningar på industritak.

För den långsiktiga utbyggnaden av kraftvärme kan det bli konkurrens om ytor i Norra hamnen. Det finns också behov av värmeväxlare och värmepumpar i anslutning till energialstrande/slukande industriverksamheter och förstärkning av distributionsnätet. På lång sikt kan det finnas behov av lokalisering av ett nytt kraftvärmeverk för sydöstra Malmö, beroende på hur staden växer i denna del. Översiktsplanen behöver också uppmärksamma och identifiera viktiga och prioriterade ledningsstråk, samtidigt som information och fysisk åtkomst av denna känsliga infrastruktur kan behöva skyddas.

Att skapa utrymmen och tillstånd för nya energiproduktionsanläggningar på lämpliga platser i distributionsnätet i stadsmiljön är milt uttryckt mycket svårt. Det är därför även viktigt att översiktsplanens strategier och riktlinjer tydliggör att energiproduktionsanläggningar belägna runt om i staden behöver skyddas mot andra oförenliga intressen, som planläggning för bostäder eller annan störningskänslig bebyggelse.



Medverkande

Stadsbyggnadskontoret:

Josephine Nellerup (projektledare),

Gustav Aulin (biträdande projektledare)

Förvaltningsövergripande projektgrupp

Stadsbyggnadskontoret

Tobias Rööf, Ivan Gallardo, Robert Hsiung, Simon Andersson

Fastighets- och gatukontoret

Jenny Blom, Emelie Petersson, Julia Steffen

Miljöförvaltningen

Kristina Lembre

Stadskontoret

Louise Svensson

Samt resurspersoner/forum internt och externt