



UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANUPPDRAG

Ändring av detaljplan för fastigheten Hällkistan 1 i Fredriksberg i Malmö

SYFTE (VAD)

Ändring av befintlig detaljplan för att möjliggöra ny kylanläggning, pelletsbrännare, nya tanksilos, ny diskanläggning samt ett parkeringshus. För att detta ska vara möjligt måste byggnadshöjden i gällande plan höjas.

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

EFFEKT MÅL (VARFÖR)

- Skapa förutsättningar för verksamheten att långsiktigt utvecklas och ställa om i en mer osäker omvärld.
- Möjliggöra för verksamheten att minska sitt beroende av importerad gas.
- Skapa förutsättningar för ett mer effektivt markutnyttjande, fler arbetstillfällen och minskad markparkering.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Malmö Mejeri AB (Skånemejerier) ansöker om detaljplan för att kunna utveckla och ställa om sin verksamhet. Mejeriet är en av Sveriges största och är förpliktade till att dagligen ta emot mjölk från 310 gårdar i Sverige. De ansöker om en ändring av befintlig detaljplan för att möjliggöra följande utveckling på fastigheten:

- **Pelletsbrännare** - Verksamheten är beroende av importerad gas för produktion och uppvärmning. 100 % av gasen levereras ifrån Danmark varav 40 % importerar ifrån Ryssland. Tillgången till gas har minskat och priserna har ökat avsevärt till följd av världsläget. Vid gasbrist tvingas verksamheten hyra in en dieselångpanna då även elbrist råder. Detta är kostsamt och inte i linje med verksamhetens hållbarhetsmål.

Som akut initiativ under rådande krisläge har verksamheten fattat beslut om att investera cirka 60 miljoner SEK i en multibrännarpanna som kan växla mellan träpellets, gaser och brännbara vätskor.

- **Ny kylanläggning** - Befintlig kylanläggning har uppnått sin maximala kapacitet. Verksamheten hyr in portabel kyla under sommarperioden, vilket inte är energieffektivt. I stället planeras en ny energieffektiv kylutrustning att installeras.
- **Nya tanksilos** – Verksamheten har ett behov av fler silos för att lagra produkten i före behandling.
- **Ny CIP central** – Verksamheten har behov av större kapacitet i diskanläggningen för mejeriets process.

- **Nytt parkeringshus** - Mejeriet har planer på att utöka verksamheten med större produktionskapacitet och därmed nya arbetstillfällen. Redan idag saknas det parkeringar för anställda och besökare. Det finns planer på att utöka ytan för parkeringsplatser och i framtiden bygga ett parkeringshus för ett effektivare markutnyttjande.

För att utveckling enligt ovan ska vara möjlig föreslås totalhöjden i befintlig detaljplan höjas från 9 m till 21 m respektive 31 m.

Fastigheten ligger inom ett existerande verksamhetsområde som främst riktar sig till verksamheter inom kategorin ytkrävande lager och tillverkning. Störande eller farliga verksamheter tillåts. Översiktsplanen förespråkar ett effektivt markutnyttjande inom området. Ändringen av detaljplanen bör därför göras så att fastigheten kan användas flexibelt, och där användningen också tillåts förändras över tid.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Översiktsplanen anger markanvändningen *existerande verksamhetsområden* för området. Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

ÖVERENSSTÄMMELSER MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

I planarbetet bedöms bland annat följande behöva studeras

- Vad utökad verksamhet innebär i form av transporter till och från fastigheten.
- Om de ökade transporter innebär ökat industribuller vid närliggande bostäder.
- Dagvatten och skyfall.
- Byggnadshöjden bör regleras på ett sådant sätt att produktion av förnybar energi möjliggörs på taken, exempelvis solceller.

PLANFÖRFARANDE	Standardförfarande. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över denna. Förslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte heller ha ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt vara av stor betydelse. Beslut om att samråda detaljplaneförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.
ANTAGANDE	Detaljplanen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kap 27§ plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför preliminärt fattas av stadsbyggnadsnämnden.
SÖKANDE	Malmö Mejeri AB
PLANPROGRAM	Planprogram har inte upprättats
PLANBESKED	Planbesked har inte begärts
GÄLLANDE DP OCH FIB	PL 1137, ÄDp 5411

PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	SBN	2022-11-22
Samråd	SBN	2023-03
Granskning	-	2023-09
Antagande	SBN	2023-12

Thomas Ihre
Enhetschef

Kajsa Hallén Rue
Planhandläggare

KARTOR OCH ILLUSTRATIONER



Orienteringskarta över fastigheten Hällkistan 1

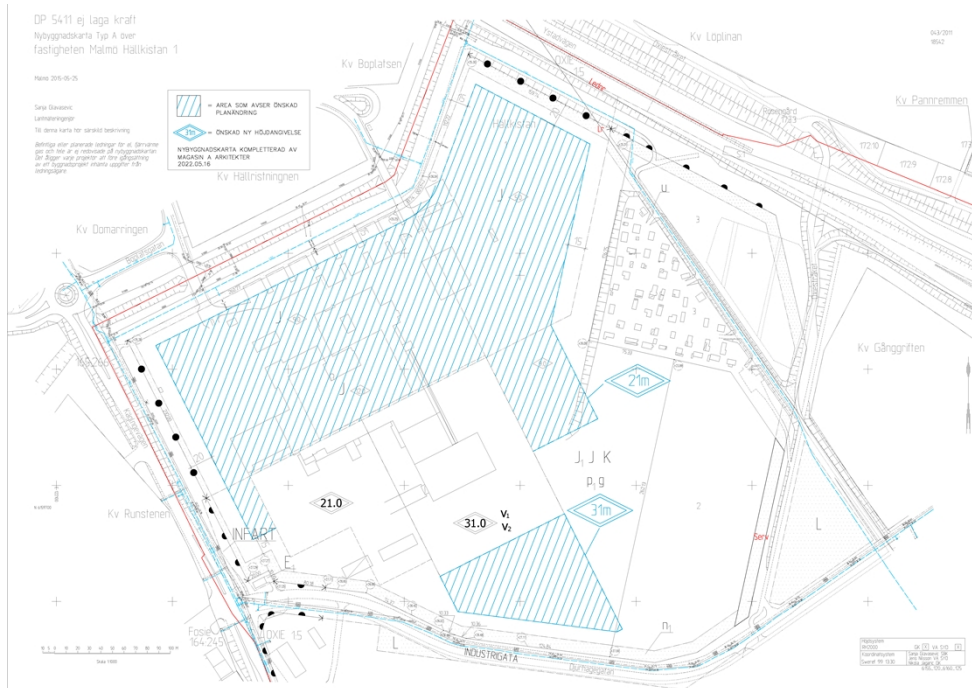


Illustration över föreslagna ändringar i befintlig detaljplan. Blåskrafferade ytor visar aktuella områden för planändring och blå romb med siffra visar önskad ny totalhöjd.