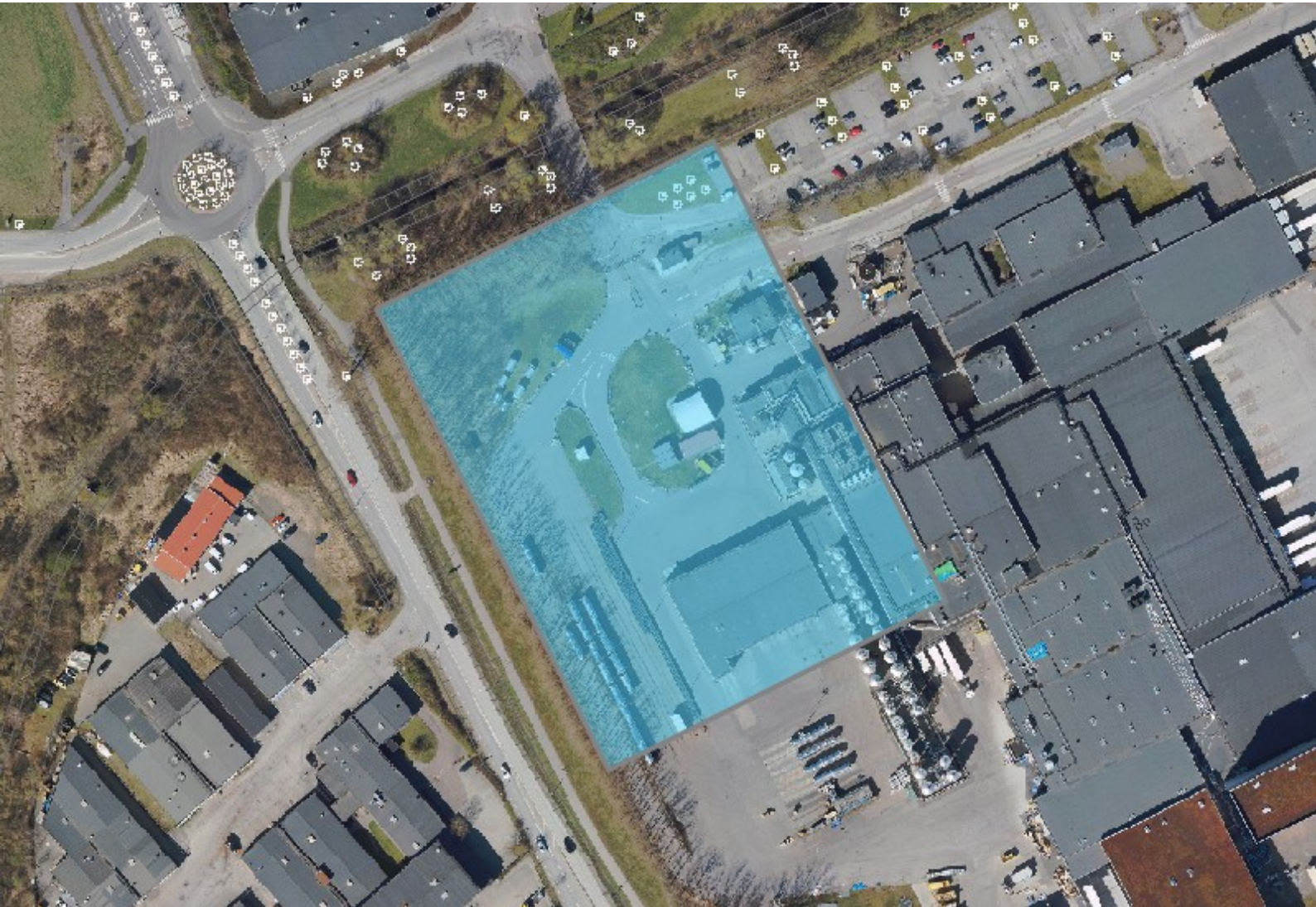


## Del av fastigheten Hällkistan 1

### TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING



## Sammanfattning

Planförslaget innebär att den högsta tillåtna byggnadshöjden på 9 respektive 12 meter höjs till 21 meter i högsta totalhöjd, inom en del av fastigheten Hällkistan 1.

Ändringen av detaljplanen innebär att Malmö Mejerier AB (Skånemejerier) kan bygga en ny energianläggning i syfte att säkra sin energiförsörjning och därigenom fortsätta att driva sin verksamhet. Den nya energianläggningen bedöms minska verksamhetens klimatavtryck.

Övriga bestämmelser i gällande detaljplan (PL 1137) gäller fortsatt.

# Ändring av detaljplan

## Bakgrund till ändringen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att säkra och modernisera verksamhetens energiförsörjning genom att möjliggöra en ny energianläggning.

Markanvändningen *J - Kvartersmark för industriändamål* omprövas inte, utan enbart lämpligheten av att möjliggöra en högre byggnad. Processen att ändra detaljplanen innebär en prövning om detta är lämpligt eller inte.

Den föreslagna ändringen bedöms rymmas inom syftet och grundstrukturen för den ursprungliga detaljplanen (PL 1137).

## Ändringens innebörd och motiv till regleringar

Denna planändring gäller ändring av detaljplan PL 1137 (laga kraft år 1976). Ändringen gäller enbart inom en del av fastigheten Hällkistan 1, se figur 1.

Nedan redovisas hur detaljplanen ändras inom markerat område. Nedan redovisas också planbestämmelser som tillkommer i samband med denna ändring. Planbestämmelser som utgår redovisas överstrukna. Nya bestämmelser redovisas i fetstil.

Övriga bestämmelser i gällande detaljplan PL 1137 gäller fortsatt.

## Tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning i PL 1137

*Egenskapsbestämmelser som utgår från plankarta*

~~Högsta byggnadshöjd är 9 meter~~

~~Högsta byggnadshöjd är 12 meter~~

Egenskapsbestämmelser som tillkommer i plankarta

**Högsta totalhöjd är 21 meter**

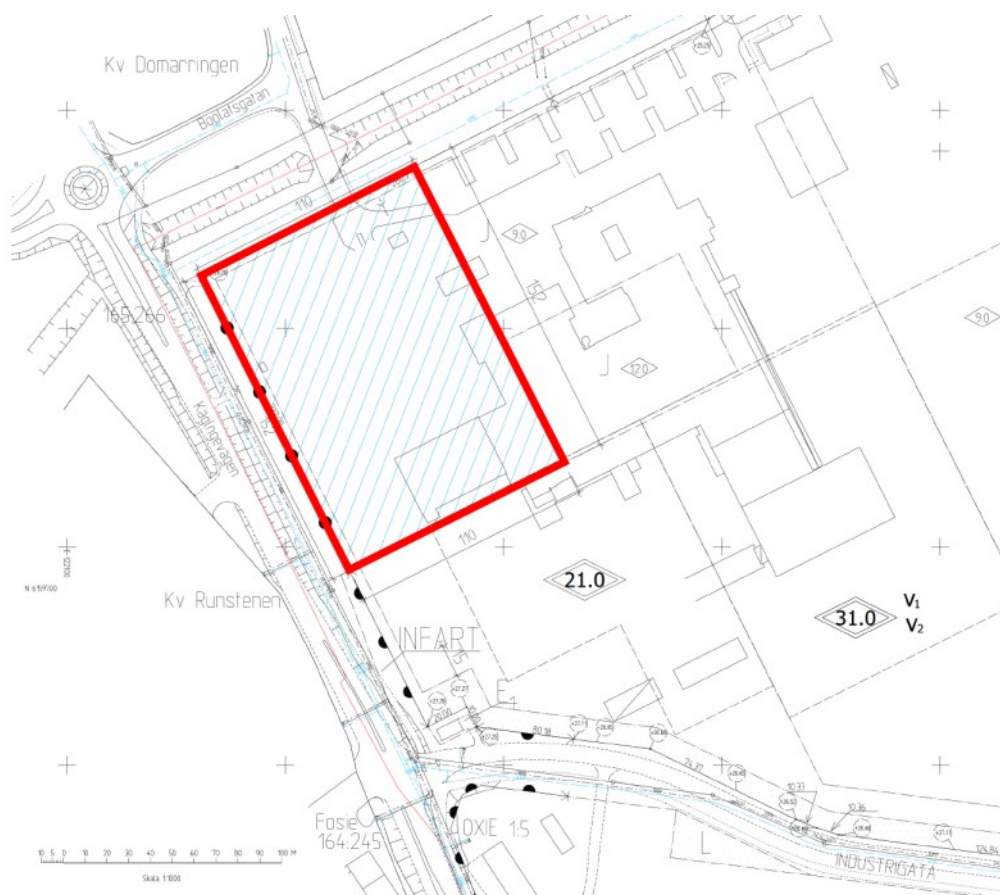
Planbestämmelsen motiveras med att möjliggöra en mer hållbar energiförsörjning som kräver en högre höjd på byggnaden än gällande detaljplan tillåter.

**Ändringens innebörd**

Planförslaget innebär att den tillåtna högsta byggnadshöjden på 9 meter respektive 12 meter höjs till 21 meter i totalhöjd.

Ändringen av detaljplanen motiveras av att Malmö Mejerier AB (Skånemejerier) kan säkra sin energiförsörjning och därigenom fortsätta att driva sin verksamhet. Verksamheten är betydande för livsmedelsförsörjningen i regionen och skapar ett stort antal arbetstillfällen i Malmö.

Planändringen motiveras även av att verksamhetens planerade förändring av energiförsörjning innebär en modernisering med syftet att begränsa klimatpåverkan. Planändringen möjliggör att verksamhetens energiproduktion kan ställas om genom att installera en så kallad multibrännarpanna. Avsikten är att kunna använda mer hållbara bränslen, så som svensk träpellets och hållbart producerad gas.



Figur 1. Område som berörs av ändring av detaljplan markerat med röd linje.

Källa: SWEIS AB.

## Förutsättningar och konsekvenser av ändringen

### Bedömning av miljöpåverkan

Planområdet är beläget i ett befintligt industriområde i anslutning till befintliga storskaliga industrianläggningar. Planförslaget bedöms utgöra en liten förändring i området och medför inga risker för miljö och hälsa. Planförslaget omfattar redan ianspråkstagen industrimark.

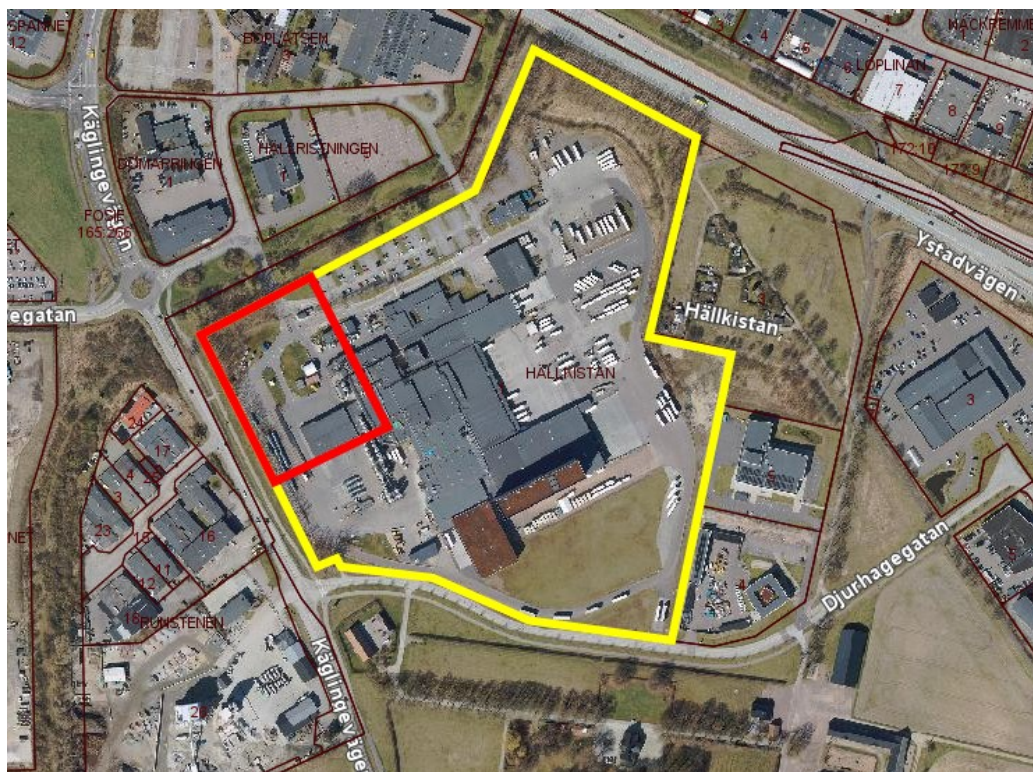
Detaljplaneändringens genomförande bedöms därmed inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.



## Lokalisering och stadsbild

### Nuläge

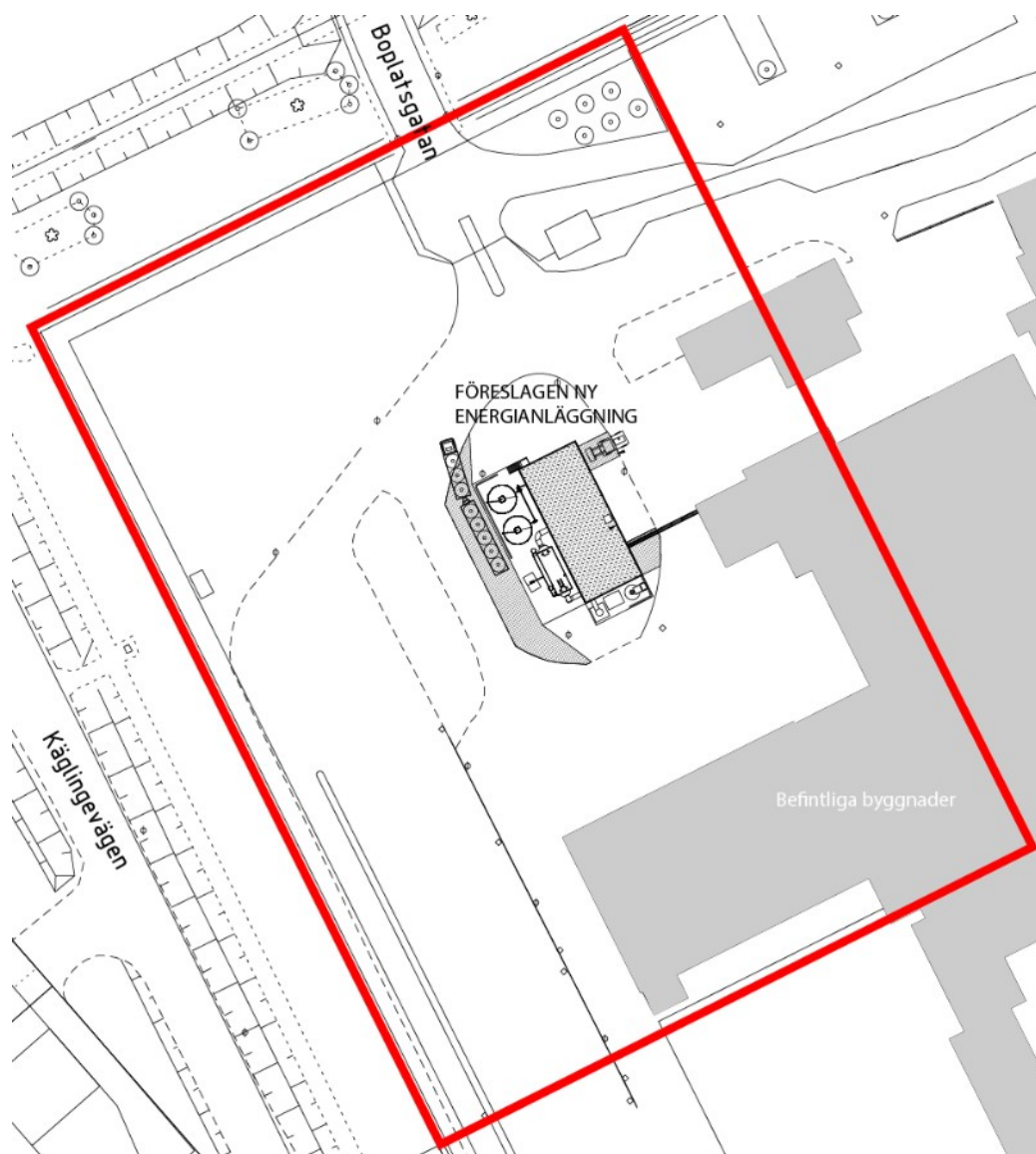
Planområdet är beläget i Fosie industriområde i Fredriksberg. Planområdet är cirka 12 000 kvadratmeter stort och ägs av Malmö Mejerier AB.



Figur 2. Flygfoto med fastigheten Hällkistan 1 markerad med gul linje och område aktuellt för ändring markerat med röd linje. Källa: Malmö stad.

### Konsekvenser

Den ökade totalhöjden bedöms inte påverka stadsbilden negativt eftersom planområdet ligger i anslutning till befintliga storskaliga industrianläggningar med tillåten totalhöjd på bland annat 21 meter respektive 31 meter. Huvudbyggnaden för den förslagna pelletsbrännaren är 14 meter hög och skorstenen är 21 meter hög.



Figur 3. Situationsplan över planerad energianläggning på fastigheten. Område aktuellt för ändring är markerat med röd linje. Källa: SWEIS AB.

## Klimatanpassning

### Konsekvenser

Planförslaget innebär möjligheter för verksamheten att säkra en energiförsörjning med ett lägre klimatavtryck än dagens.

## Buller

### Konsekvenser

Eventuell ökning av bullernivåer till följd av planförslagets genomförande bedöms inte påverka boende i områden utanför industriområdet.

## Genomförande

### Tekniska genomförandefrågor

#### Markmiljö

Markföreningar har inte utretts inom planområdet. En provtagningsplan kan behöva tas fram i samband med förändringar av markmiljön inom detaljplaneområdet.

#### Brand och utrymning

Planområdet ligger inom normal insatstid på 10 minuter. Räddningstjänsten bedömer att det finns förutsättningar för god tillgänglighet inom planområdet.

Brandvattenförsörjning finns i tillräcklig omfattning i befintligt gatunät.

#### Kablar och nätstation

Inom planområdet finns markförlagd mellanspänningskabel samt nätstation. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.



Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard.

Inom planområdet finns även en servisledning för energigas och i anslutning till planområdet finns en högtrycks- och distributionsledning. Gällande högtrycksledningen råder enligt tillstånd ett skyddsavstånd på minst 6 meter mellan ledningen och byggnader eller dylikt.

### **Ekonomiska genomförandefrågor**

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

## **Planeringsunderlag och utredningar**

### **Tidigare ställningstaganden**

#### Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

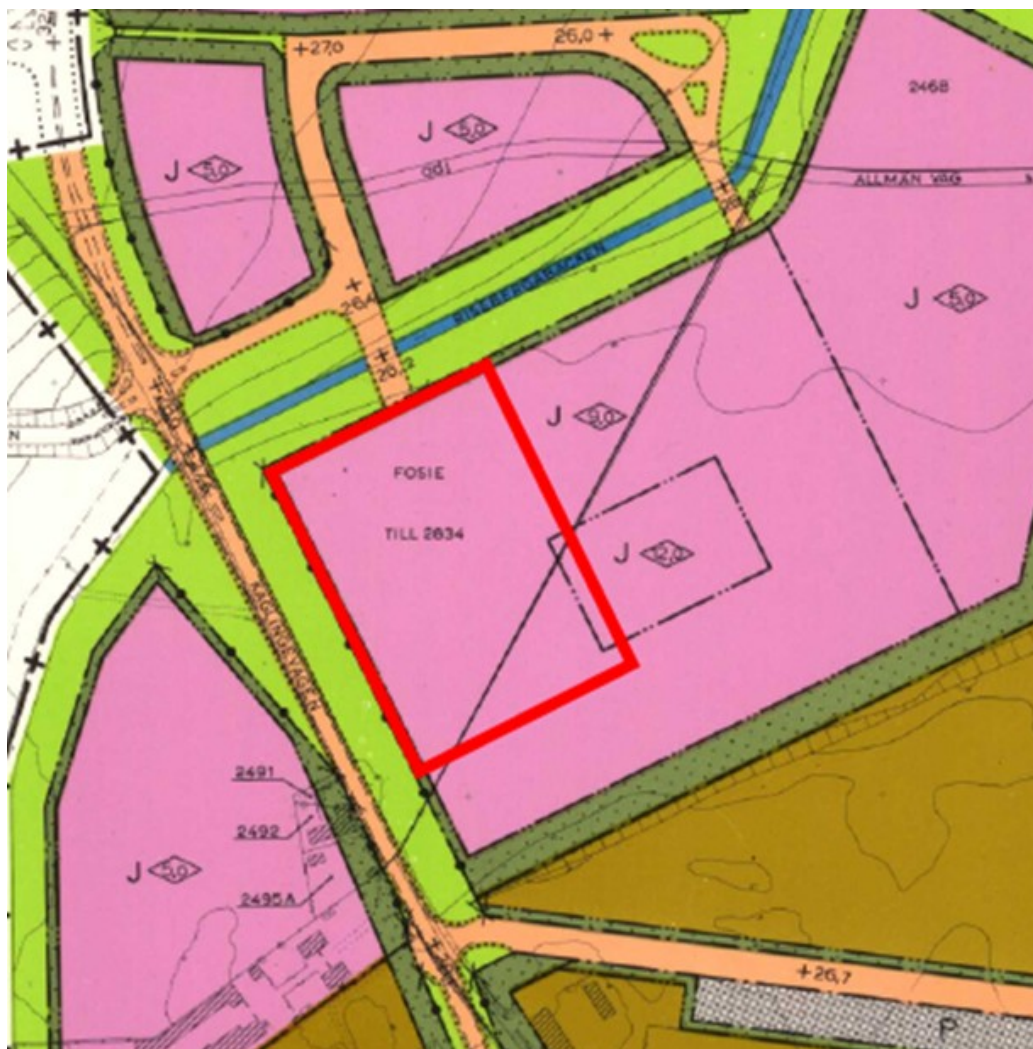
Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken.

#### Överensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet redovisas i översiktsplanen som *existerande verksamhetsområde*. Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

#### Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är PL 1137 (laga kraft 1976). PL 1137, reglerar marken inom fastigheten Hällkistan 1 till *Kvartersmark för industriändamål*. Tillåten högsta byggnadshöjd inom planområdet är 9 meter, förutom i en mindre del i sydöst där 12 meter gäller.



Figur 4. Gällande detaljplan PL1137. Området som berörs av planändringen är markerat med röd linje.

Även Dp 4807 och ÄDp 5411 gäller inom fastigheten Hällkistan 1. De berörs dock inte av planändringen.