



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2025-05-23

**Vår referens**

Josephine Nellerup

Strateg

Josephine.Nellerup@malmo.se

### **Flexibla detaljplaner och mångfald i användning av byggnader och lokaler - återrapportering av uppdrag från kommunfullmäktige** **SBN-2025-269**

#### **Sammanfattning**

I juni 2024 beslutade kommunfullmäktige att uppmana stadsbyggnadsnämnden att utifrån det småskaliga näringslivets behov utreda frågan om flexibla detaljplaner och mångfald i användning av byggnader och lokaler. Fokus ligger därför på befintlig och ny stadsmiljö med blandad stad och småskaliga verksamhetsområden. Den övergripande slutsatsen är att frågan inte löses genom en åtgärd. För att möta utmaningarna fullt ut så krävs åtgärder från flera aktörer, där fastighetsägarna har en viktig roll. Analysen visar att inom ramen för detaljplaneprocessen sker redan idag en lämplighetsprövning som i hög grad gynnar det småskaliga näringslivet.

#### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner utredningen om flexibla detaljplaner och mångfald i användning av byggnader och lokaler.

#### **Beslutsunderlag**

- G-Tjänsteskrivelse SBN 2025-06-19 flexibla detaljplaner
- Malmö Tillväxtkommission Slutrapport maj 2023
- Analys Flexibla detaljplaner och mångfald i byggnader och lokaler

#### **Beslutsplanering**

Stadsbyggnadsnämnden 2025-06-19

#### **Beslutet skickas till**

Kommunfullmäktige



## Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade i oktober 2020 att inrätta en tillväxtkommission för ett inkluderande och hållbart Malmö. Arbetet inleddes i mars 2021 och slutrapporten, STK-2023-602, överlämnades i maj 2023 till kommunstyrelsen. I rapporten lyfts behovet av att utveckla mer flexibla detaljplaner och främja en mångfald i användningen av byggnader och lokaler för näringslivets behov. Detta för att bättre anpassa stadsplaneringen till näringslivets föränderliga behov och förutsättningar, underlätta för näringslivet och bidra till en dynamisk stadsmiljö. *Mot denna bakgrund beslutade kommunfullmäktige i juni 2024 att uppmana stadsbyggnadsnämnden att, i samverkan med andra berörda nämnder, utreda frågan om flexibla detaljplaner och mångfald i användning av byggnader och lokaler.*

Tillväxtkommissionen fokus är satsningar på det småskaliga näringslivet där inte högre utbildning krävs för att kunna etablera nya företag och följduppdraget är riktat mot denna målgrupp. Tillväxtkommissionen understryker särskilt vikten av att småföretagare och entreprenörer har tillgång till lokaler där det finns möjlighet att testa och utveckla idéer. Eftersom över 90 procent av Malmös företag har färre än tio anställda är behovet av lättillgängliga och anpassningsbara lokaler stort. Flexibla detaljplaner kan, enligt slutrapporten, också bidra till innovation, resurseffektivitet och stödja Malmös hållbarhetsmål genom att möjliggöra för näringslivet att återanvända befintliga byggnader anpassade till nya användningsområden för näringslivet.

*Stadsbyggnadsnämndens KF-uppdrag* omfattar att utifrån det småskaliga näringslivets behov, utreda frågan om flexibla detaljplaner och mångfald i användning av byggnader och lokaler. Fokus är befintlig och ny stadsmiljö med blandad stad och småskaliga verksamhetsområden. Målgruppen är små och medelstora företags- och entreprenörers lokalhyresbehov baserat på kommissionens inriktning. I uppdraget ingår inte att utreda det fastighetsägande näringslivets behov eller behovet av kunskapsintensiva kontor, skrymmande, storskaliga eller störande lokaler och inte heller hur nya industri- och verksamhetsområden kan utvecklas. Inte heller ingår det fria kulturlivets behov av lokaler eller hur stadens egna lokaler, som skola och förskola odyl, kan samutnyttjas.

Den övergripande slutsatsen är att frågan inte löses genom en åtgärd. För att möta utmaningarna fullt ut så krävs åtgärder från flera aktörer, där fastighetsägarna har en viktig roll. Då även marknadsmässiga hyror ska betalas är troligen hyreskostnaderna för lokaler ett större hinder för det småskaliga näringslivet. Kommunens möjligheter att ytterligare stötta näringslivet kring lokalefterfrågan är begränsade. Detaljplaneringen ska vara likvärdig, rättssäker och oberoende av handläggare och fungera robust och långsiktigt. Översiktsplanen och stadsbyggnadsnämnden riktlinjer, som exempelvis Levande Bottenvåningar och Höga hus som är vägledande för den efterföljande detaljplaneringen, stämmer väl överens med Tillväxtkommissionens inriktning.



Analysen visar att inom ramen för detaljplaneprocessen sker redan idag en lämplighetsprövning som i hög grad gynnar det småskaliga näringslivet. Tillväxtkommissionens önskan om flexibla detaljplaner och mångfald i användning av byggnader och lokaler är väl tillgodoses i dagens detaljplaneprocess. Det är det platsspecifika förutsättningarna som avgör graden av reglering och vilka användningar som är lämpliga på platsen så att en hållbar stadsutveckling som bidrar till jämlikhet, kvalitet och klimat kan uppnås.

### **Ansvariga**

Vesna Vasiljkovic Avdelningschef

Marcus Horning Stadsbyggnadsdirektör