



Datum

2025-09-25

Adress

Diarienummer

TN-2025-1366

Yttrande

Till

Stadsbyggnadsnämnden

**Remiss - Handlingar för samråd;
Bostadsförsörjningsprogram 2026-2030 (SBN-2025-403)
SBN 2025-403**

Tekniska nämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Tekniska nämnden ställer sig bakom förutsättningar, mål och genomförande i förslag till bostadsförsörjningsprogram för Malmö 2026–2030, men vill betona att det finns en otydlighet kring sambandet och status mellan bostadsförsörjningsprogram, analysbilaga och åtgärdslista samt att kopplingen mellan mål och analys behöver tydliggöras. Det behöver klargöras hur status för åtgärdslistan ser ut, förankring och inkludering av pågående och kommande arbete samt hur ansvarsfördelningen ska ske.

Tekniska nämnden betonar också vikten av nya samarbetsformer med fastighetsägare och med allmännyttan samt att Malmö stads ambitioner kring bostadsförsörjning bättre ska samordnas. Målen i bostadsförsörjningsprogrammet behöver tydligare visa på en hög ambitionsnivå med särskilt fokus på lägenheter för personer med låga inkomster och barnfamiljer för att inte riskera att fler hamnar i en ohållbar boendesituation. I bostadsförsörjningsprogram finns både ett behovsperspektiv, med en bostadsmarknad för alla, och ett tillväxtperspektiv där målet är att skapa ett attraktivt Malmö med tilltalande boendemiljöer och bostäder för livets alla skeden. Det är viktigt att det är tydligt när programmet utgår från det ena eller andra perspektivet.

Yttrande

Nämnden önskar belysa följande aspekter under programmets följande avsnitt:

Sammanfattande analys

De senaste årens rådande lågkonjunktur och ett lågt bostadsbyggande som inte längre möter befolkningsutvecklingen riskerar att skapa en ny generell bostadsbrist. Generellt är det resurssvaga och utsatta hushåll som drabbas mest. För att det inte ska ske och



för att uppnå ett tillskott av bostäder som motsvarar det demografiska behovet utifrån prognostiserad befolkningsutveckling behöver nyproduktion och ombyggnad för fler bostäder stimuleras.

Den största utmaningen för bostadsförsörjningen i Malmö ligger i att ta hand om de behov som den lokala bostadsmarknaden inte kan tillgodose. Alla invånare har inte kunnat dra nytta av den positiva utvecklingen under senare år. Att en del av befolkningen – särskilt barn och unga – inte kan få sina grundläggande bostadsbehov tillgodosedda ger betydande konsekvenser för samhället. Åtgärder krävs på såväl kommunal som nationell nivå. Tekniska nämnden ser gärna en analys kring vilka åtgärder på nationell nivå som skulle kunna ge effekt på ett ökat bostadsbyggande med extra fokus på personer med låga inkomster och barnfamiljer.

Omkring fem procent av Malmös invånare (cirka 4 000 hushåll) bor trångt och har samtidigt inte möjlighet att ekonomiskt efterfråga en ändamålsenlig bostad på den lokala bostadsmarknaden. En grupp som är särskilt utsatt är de barnfamiljer som under lång tid har befunnit sig i trångboddhet. Analysen visar att drygt 7 000 barn lever under ej godtagbara boendevillkor under sin uppväxt, vilket får stora och negativa konsekvenser för bland annat skolgång och hälsa. För att underlätta för resurssvaga hushåll att få en godtagbar boendesituation behövs ett bostadsutbud som fler Malmöbor kan efterfråga, med inkluderande tillträdeskrav och en rättvis och transparent förmedling av dessa. Tekniska nämnden anser att denna analys borde få ett större genomslag i avsnittet genomförande då denna situation riskera att förvärras kommande år.

Malmö får en allt äldre befolkning och behovet av en tillgänglig bostadsmarknad ökar. Tekniska nämnden vill betona vikten av att fysisk tillgänglighet har en stor betydelse för att den äldre befolkningen ska kunna ta del av en större del av bostadsmarknaden. Detta är ett perspektiv som behöver lyftas tydligare i analysen och få genomslag i målformuleringarna.

Andra stycket under rubriken ”*Jämlika villkor på bostadsmarknaden behövs*”: ”*Ekonomiska villkor är generellt sett avgörande*” föreslås följande tillägg: ”, men också fysisk tillgänglighet är av stor betydelse”.

Under rubriken *Låg inkomst är största hindret för en ändamålsenlig bostad*. ”*Nybyggda bostäder är för dyra för att kunna efterfrågas av hushåll med begränsade ekonomiska villkor*” föreslås följande tillägg: ”Samtidigt kan bostäder i beståndet ha en begränsad fysisk tillgänglighet, vilket för det svårare för äldre Malmöbor att finna en lämplig bostad. Tillgången till nybyggda bostäder riskerar samtidigt att begränsas genom omfattande ekonomiska krav från marknaden för hushåll med begränsad ekonomi.”





Mål

Tekniska nämnden ställer sig bakom bostadsförsörjningsprogrammets övergripande mål och målområden; tillväxt, jämlikhet och lokala livsmiljöer med några tillägg och ändringar.

Programförklaringen att ”Alla barn i Malmö ska ha en bostadsmiljö som ger trygga och jämlika uppväxtförhållanden” bör finnas med i målområdena. Analysen och förslag på åtgärder borde få ett tydligare vägvisning inom detta område.

Målområde Jämlikhet

Förslag på tillägg ”Bostadsmarknaden i Malmö ska vara inkluderande och tillgodose bostadsbehov för olika grupper och i livets alla skeden”.

Under målområde Lokala livsmiljöer, stryk ”kompleta”. Det finns en viss otydlighet kring målet lokala livsmiljöer då de andra två målområdena har en tydligare koppling till genomförd analys.

Genomförande

Tekniska nämnden ser positivt på bostadsförsörjningsprogrammets förslag till genomförande där kommunens förvaltningsövergripande bostadsförsörjningsorganisation tar fram förslag till insatser och åtgärder som inarbetas i verksamhetsplaneringen hos berörda nämnder, förvaltningar och bolag.

Kommunen behöver lägga större fokus på analyser av nya bostäders ändamålsenlighet i planeringen. Aspekter som typ av bostäder, kommunal service, storlekar och upplåtelseformer i relation till brister och behov i den geografi som planeras behöver få ett ökat fokus. Detaljplanerna behöver kunna möta dagens marknadsläge och för att skapa en större resiliens när det sker förändringar i konjunkturen och marknadslägen, kan generella planer vara en viktig åtgärd för att skapa en större flexibilitet när förändringar sker, anser tekniska nämnden.

Tekniska nämnden vill betona behovet av ett samarbete och nya samarbetsformer mellan staden, bostadsföretag och byggsektor, för att kunna bygga bostäder med rimliga hyror. Det är viktigt att Malmö stad drar lärdom av genomförande av det pågående Mallbo-projektet.

Det är viktigt med ett nära samarbete mellan staden och allmännyttan för att öka tillskottet av bostäder med rimliga hyror, utan att göra avkall på standard och boendemiljöer. Det är viktigt att det finns en tydlig koppling mellan MKB:s ägardirektiv och Malmö stads bostadsförsörjningsprogram.



Det behöver finnas ett tydligare barnperspektiv i åtgärderna och kopplingen till Barnkonventionen behöver stärkas. Bostadsbrist och höga hyror drabbar särskilt barn, liksom äldre med låga pensioner.

I avsnittet genomförande finns ett antal utpekade förflyttningar. Ordet förflyttningar är lite missvisande utifrån hur de är formulerade då de uppfattas mer som delmål.

I åtgärdslistan finns ett antal åtgärder utpekade som förslag och där vissa är pågående. För att skapa en större tydlighet anser tekniska nämnden att de åtgärder som är pågående ska lyftas in tydligare i bostadsförsörjningsprogrammet för att synliggöra vad som redan pågår och visa på genomförandet av bostadsförsörjningsprogrammet. I avsnittet beskrivs endast vilka de främsta verktygen för bostadsförsörjningen är men det finns ingen koppling till åtgärdslistan och analysen om hur kommunen arbetar tillsammans i ett genomförande av Bostadsförsörjningsprogrammet redan idag.

Tekniska nämnden ser gärna ett tillägg av trygghet i tre av åtgärderna som bidra till förflyttning inom målområdet inom Tillväxt och lokala livsmiljöer:

Tillväxt

"Malmö ska stärkas som studentstad där behovet av studentbostäder i trygga boendemiljöer tillgodoses"

Malmö ska vara en åldersvänlig stad med attraktiva och ändamålsenliga bostäder i en trygg boendemiljö".

Lokala livsmiljöer

"Tillkommande bostäder ska stärka trygga och åldersvänliga boendemiljöer."

Nationella och regionala mål, planer och program

Tekniska nämnden föreslår att det läggs in en rubrik "Globala och internationella mål" med FN:s globala mål, FN:s barnkonvention, Age friendly cities och Malmö commitment.

Nämnden föreslår även att Storstadspaketet läggs in under Regionala mål och att rubriken Malmö stads övriga åtaganden stryks.

Analysbilagan



Analysbilagans disponering upplevs otydlig och ett förslag är att den i stället disponeras utifrån målområdena tillväxt, jämlikhet och lokala livsmiljöer.

I avsnittet om avmattningen i bostadsbyggandet finns ett resonemang om att trångboddheten minskar med ökat bostadsbyggande, men det redovisas ingen statistik för att belägga detta.

I avsnittet ”Bostadsbeståndets sammansättning” borde finnas ett resonemang om tillgängligheten i beståndet: Tillgängligheten i bostadsbeståndet är varierande. I bostadshus byggda efter miljonprogramens åren är regeln att bostadshus med fler än två våningar har hiss. Äldre bostadshus med fler än två våningar saknar i många fall hiss. I många äldre bostadshus har entréerna halvtrappor och nivåskillnader som minskar tillgängligheten.

Nativiteten är låg och främjas inte av att det är få större lägenheter i det nybyggda beståndet och dyrt att byta från en mindre bostad till en större.

I avsnittet ”Senior och trygghetsbostäder” borde finnas med att de flesta äldre bor kvar så länge de kan där de tidigare bott, även om detta innebär att bo i bostäder avsedda för ett större hushåll och med begränsad tillgänglighet.

I avsnittet Bostadsbehov som inte tillgodoses av marknaden finns ett avsnitt ”Särskilt barnfamiljer fastnar i långvarig trångboddhet”. Det stycket borde lyftas fram tydligare då det har en central betydelse.

Bostadsförsörjningsprogrammet måste också tydligt välkomna nya och alternativa bostadsformer, som exempelvis bostadsföreningar och byggbesättningar.

Ordförande

[Förnamn Efternamn]

[Fyll i titel]

[Förnamn Efternamn]

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden.]