



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-11-13

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. Malmö stad arbetar efter principen att detaljplaner ska styra det som är viktigt, men i övrigt vara tillåtande och flexibla. Det är de 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. Varje plats har unika förutsättningar och behöver ses i ett större sammanhang.

Förslag till beslut

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

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse SBN 2025-11-20 flexibla detaljplaner
- Malmö Tillväxtkommission Slutrapport maj 2023
- Analys Flexibla detaljplaner och mångfald i byggnader och lokaler okt 2025

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2025-06-19

Stadsbyggnadsnämnden 2025-11-20



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.

Summerande slutsatser

I Tillväxtkommissionens slutrapport identifieras ett behov av flexibla detaljplaner för att främja mångfald för näringslivet i användningen av byggnader och lokaler. En sådan flexibilitet i detaljplaner innebär att byggnader som i första hand är avsedda för bostäder eller kontor också får en juridisk möjlighet att innehålla lokaler som kan användas i högre grad av det småskaliga näringslivet och entreprenörer. För det småskaliga näringslivet och entreprenörskapet är fastighetsägarens val av hyresnivåer för lokaler troligen ett större hinder än detaljplanernas möjligheter och begränsningar.



Flexibla detaljplaner innebär olika saker för fastighetsägare som hyr ut lokaler och näringslivet som hyr lokaler. Ju mer specifik en planbestämmelses användningskategori avgränsas till, desto mindre möjligheter ges för fastighetsägarens innovationsförmåga. Erfarenheter i bygglovsskedet visar att det oftast behövs styrande krav i detaljplaner för att lokaler för verksamheter ska komma till stånd i bebyggelsens bottenvåningar. En byggnads ekonomiska värde påverkas av vilka användningar som tillåts i byggnaden. Bostäder (B), centrumverksamhet (C) och kontor (K) ger olika grader av högt värde medan verksamheter (Z) och industri (I) ger ett lägre ekonomiskt värde. Genom att exempelvis både tillåta småskaliga verksamheter (Z) i bottenvåningen och centrumverksamhet (C) ökar fastighetens ekonomiska värde, taxeringsvärde och skatt. Ju fler attraktiva användningsområden som tillåts i en byggnad desto högre blir troligen lokalhyrorna, då dessa sätts utifrån den användning som tål högst hyra.

För att skapa förutsättningar för start-ups och testbäddar för det småskaliga entreprenörskapet och verksamheter behövs lokaler med lägre hyra. Genom att i omvandlingsområden både bevara befintliga byggnader och begränsa andelen byggnad som kan användas för bostäder, kontor och centrumverksamhet kan de marknadsmässiga hyrorna hållas nere för det småskaliga näringslivet. Dock riskerar detta att lokalerna i stället står tomma om fastighetsägaren inte vill hyra ut till de hyresnivåer som detta småskaliga näringsliv klarar betala.

I en detaljplaneprocess behöver många olika intressen och önskemål hanteras och prövas, som exempelvis hur det som exploatören vill bygga kan fungera tillsammans med översiktsplanens mål och långsiktiga planeringsinriktning. För att sammanväga detta idag ger både Malmö stads översiktsplan, som är vägledande för den efterföljande plan- och byggprocessen, och Malmö stads riktlinjer för bottenvåningar stöd för hur mångfald i byggnader och lokaler kan möjliggöras och säkras i detaljplaner.

Malmö stad strävar efter att kunna tillgodose och möjliggöra olika behov genom detaljplaner som medger flera olika funktioner. Malmö stads planeringsinriktning är att använda bottenvåningarna i byggnader i stor utsträckning för olika verksamheter och funktioner, då detta bidrar till att göra stadens gatumiljö attraktiv och trygg. När det inte är lika viktigt att säkerställa lokaler kan mer tillåtande bestämmelser användas. Flertalet detaljplaner har därmed viss flexibilitet medan andra begränsar andelen av byggnader som får användas för bostäder, kontor och centrum till förmån för det småskaliga näringslivet och verksamheter lokalbehov och hyresnivåer. Det är de 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. Varje plats har unika förutsättningar och behöver ses i ett större sammanhang.



Ansvariga

Vesna Vasiljkovic Avdelningschef

Marcus Horning Stadsbyggnadsdirektör