



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-06-11

Vår referens

Linda Hassel

Utvecklingssamordnare

linda.hassel@malmo.se

Återrapportering av uppdrag från kommunfullmäktige - Flexibla detaljplaner och mångfald i användning av byggnader och lokaler STK-2025-1815

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 19 juni 2024, i samband med behandlingen av slutrapporten från Tillväxtkommissionen, bland annat att kommunfullmäktige uppmanar stadsbyggnadsnämnden att, tillsammans med berörda nämnder, utreda frågan om flexibla detaljplaner och mångfald i användning av byggnader och lokaler. Stadsbyggnadsnämnden har återkommit med en utredning som visar på hur staden arbetar med flexibla detaljplaner men också de olika regelverk som ställer krav på utformningen av detaljplaner. Kommunstyrelsens arbetsutskott har därefter remitterat ärendet till miljönämnden, tekniska nämnden och servicenämnden.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige lägger stadsbyggnadsnämndens utredning om flexibla detaljplaner och mångfald i användning av byggnader och lokaler till handlingarna.
2. Kommunfullmäktige uppdrar till stadsbyggnadsnämnden att beakta de synpunkter som framförs i ärendet i det fortsatta arbetet.

Beslutsunderlag

- Stadsbyggnadsnämnden beslut 251120 §354 Reservation (M+C) och muntlig Reservation (SD)
- Flexibla detaljplaner och mångfald i byggnader och lokaler.
- Beslut KSAU 260202 §52 med särskilt yttrande (M) Återrapportering av uppdrag från kommunfullmäktige - Flexibla detaljplaner och mångfald i användning av byggnader och lokaler; nu fråga om remiss



- Remissvar tekniska nämnden
- Remissvar servicenämnden
- Tekniska nämnden beslut 260428 § 101
- Miljönämnden beslut 260429 § 96
- Remissvar miljönämnden
- Servicenämnden beslut 260429 § 60 muntlig Reservation (M)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260615 Återrapportering av uppdrag från kommunfullmäktige - Flexibla detaljplaner och mångfald i användning av byggnader och lokaler

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-02-02

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-06-15

Kommunstyrelsen 2026-08-12

Kommunfullmäktige 2026-08-27

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Miljönämnden

Tekniska nämnden

Servicenämnden

Stadskontoret, omvärld- och näringsliv

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 19 juni 2024, i samband med behandlingen av slutrapporten från Tillväxtkommissionen bland annat att kommunfullmäktige uppmanar stadsbyggnadsnämnden att, tillsammans med berörda nämnder, utreda frågan om flexibla detaljplaner och mångfald i användning av byggnader och lokaler (STK-2023-602).

I slutrapporten framgår bakgrunden till uppdraget: ”En faktor som bidrar till att entreprenörskapets potential ska realiseras handlar om att entreprenörer har tillgång till lokaler och att det finns utrymme att testa och experimentera med bärkraften i olika verksamheter i olika delar av staden. Detaljplaner och regler (och tillika tillämpning av regelverk) för användning av byggnader och lokaler kan på detta sätt hämma lokalt företagande och kan, ur ett makroperspektiv, även hämma entreprenörskapets experimentella funktion. En del av att tillvarata den potential som finns i Malmös mångfald handlar om att skapa förutsättningar för just mångfald inom företagande och mångfald i experimenterande av verksamheter och affärsidéer. Flexibla detaljplaner och



tillåtande av mångfald och flexibilitet i användning av lokaler och byggnader utgör en viktig del av dessa förutsättningar.

Forskaren Ed Glaeser menar att dessa perspektiv är särskilt betydelsefulla för det mer ”alldagliga” entreprenörskapet långt från det högprofilerade teknikbaserade företaget. Något tillspetsat uttrycker han det på följande sätt:

“An exciting mixed-use neighbourhood can be one of the best gifts of urban entrepreneurship. In the US, we regulate the entrepreneurship of the poor far more than we regulate the entrepreneurship of the rich. The rich innovate in cyberspace, which is largely a regulation free zone. The poor innovate on the ground, in real things, and local government rules micromanage the physical.”

Även om detta är tillspetsat sätter det fingret på att regelverk och tillämpning av regelverk i en kommun utgör en viktig aspekt av en av förutsättningarna för entreprenörskapet i en stad.”

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 20 november 2025 att godkänna utredningen om flexibla detaljplaner och mångfald i användning av byggnader och lokaler. (Reservation (M) och (C) samt reservation (SD)).

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 2 februari 2026 att, utan eget ställningstagande, skicka stadsbyggnadsnämndens utredning för yttrande till tekniska nämnden, miljönämnden och servicenämnden med svar senast 30 april 2026.

Stadsbyggnadsnämndens utredning i sammanfattning

Utredningen innehåller en uppdragsdel med näringslivets behov och en analysdel som innehåller en del om serviceinriktad myndighetsutövning och en del om flexibla detaljplaner med näringslivsfokus.

I utredningen står att 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.

Yttranden

Ärendet skickades på internremiss till tekniska nämnden, miljönämnden och servicenämnden vilka alla inkommit med yttranden. Sammanfattning av yttranden följer nedan.



Miljönämnden

Miljönämnden anser att rapporten belyser frågan om potentiella fördelarna med flexibla detaljplaner, samtidigt som man identifierar utmaningar i flexibiliteten samt tillskapandet av osäkerheter vid ändrad användning av fastigheter framöver.

Rapporten skulle bli tydligare om den kortades ner väsentligt genom att till exempel stryka upprepningar samt stycken som innehåller grundläggande fakta eller är allt för resonerande. De hinder och svårigheter som beskrivs skulle kunna rangordnas för att öka användarvänligheten. Vidare hade det varit behjälpligt att på ett tydligt sätt framhålla de åtgärder som lätt leder till större flexibilitet i den framtida markanvändning utan att tillföra konflikter med andra intressen. Till exempel skulle användningen av rekommendationer, som kan följas om vissa platsspecifika förutsättningar är uppfyllda, underlätta tolkningen av slutsatserna.

Vidare kan miljönämnden konstatera att den känsligaste tillåtna markanvändningen även fortsättningsvis kommer att vara styrande, även om den större flexibiliteten i detaljplanen möjliggör att verksamheter som kräver mindre känslig markanvändning etableras först. Detta riskerar att leda till högre exploateringskostnader på kort sikt.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden framför att återrapporteringen på ett tydligt och bra sätt visar hur staden samarbetar med flexibla detaljplaner och menar att de perspektiv som belyses i förhållande till detta är väl beskrivna och analyserade. Rapporten innehåller också en bra redogörelse över de svårigheter och möjligheter som finns vid värdering av mark, med flexibel användning i detaljplan, inför försäljning eller upplåtelse av tomträtt.

Tekniska nämnden framför att rapporten bör ändras avseende att användningsområden påverkar fastighetens värde och inte det ekonomiska värdet. Tekniska nämnden framför också att stycket där det framgår friköpspris för tomträtter för småhusändamål skulle kunna utgå.

Servicenämnden

Servicenämnden menar att det finns utrymme för ytterligare möjligheter att tillgodose Tillväxtkommissionens önskan. Nämnden anser att en utvidgad ambitionsnivå i frågan inte behöver inkräkta på detaljplanens egenskaper angående till exempel stabila fastighetspriser, rättssäkerhet, långsiktighet, omkringliggande bebyggelse eller områdets karaktär.

Servicenämnden är ansvarig för stadens lokalförsörjning. Egna befintliga lokaler utgör nämndens förstahandsval i detta arbete. Fler alternativ i användningsbestämmelserna hade gett staden en mer effektiv lokalförsörjning. Även servicenämndens arbete med vakanser skulle kunna effektiviseras med ökade frihetsgrader i tillämplig detaljplan. Att en detaljplan är flexibel och medger omställning av en byggnad eller en lokals



användning och utformning skulle underlätta servicenämndens uppdrag att snabbt ställa om och tillgodose lokalnyttjande facknämnders lokalbehov i en alltmer föränderlig omvärld.

Servicenämndens lokaler utgör ingen isolerad del av lokalmarknaden i Malmö. En ökad rörlighet och användning inom nämndens lokalbestånd medför i förlängningen en inverkan på de lokaler som kanske är mer lämpade för rapportens målgrupp.

Reservation (M).

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret kan konstatera att stadsbyggnadsnämnden översänt en god sammanställning om vad som påverkar en detaljplans utformning, förutom de rent lagliga kraven så är det också många olika kommunala styrdokument som på olika sätt inverkar på hur stadens detaljplaner utformas. Det innebär att om det ska ske någon förändrad riktning så är det Malmö stads egna styrdokument som behöver ses över i första hand.

Det fria kulturlivet, hur stadens egna lokaler kan samnyttjas med andra verksamheter och hur nya industri- och verksamhetsområden kan utvecklas har undantagits i utredningen. Stadskontoret hade gärna sett att dessa perspektiv varit med i utredningen då det exempelvis finns behov av ytor även för småskaligt näringsliv i verksamhetsområdena och staden har ett stort fastighetsinnehav som även innehåller allt från restauranger till vårdinrättningar. Kulturlivets plats i staden är också något som uppkommer som svårigheter avseende just lokaler och här kan det finnas möjligheter om regleringar i vissa delar kan mjukas upp även om det, som utredningen framför, ofta kan vara större svårigheter med hyressättningen. Dock bör det kanske inte alltid vara problematiseringen eller förväntade hyresnivåer som bör avgöra detaljplaneringen då det inte alltid är delar som staden kan styra. Det finns också vissa möjligheter att pröva bygglov för kompletterande verksamheter utan att detaljplaneändring blir nödvändig.

De synpunkter som framförs av tekniska nämnden, miljönämnden och servicenämnden är alla av vikt i samhällsplaneringen och visar också de olika roller som olika nämnder har inom stadens egen organisation. Det kan också till viss del visa på att det från näringslivets sida framförs bristande förståelse för näringslivets behov i stadens planeringsprocesser. Stadskontoret anser därför att kommunstyrelsens bör föreslå kommunfullmäktige att uppmana stadsbyggnadsnämnden att beakta de synpunkter som framförs i ärendet i det fortsatta arbetet. Stadskontoret föreslår i övrigt kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att lägga återrapporteringen till handlingarna.



Ansvariga

Nicklas Löfström Nämndsekreterare

Micael Nord Näringslivsdirektör

Andreas Norbrant Stadsdirektör