



Tjänsteanteckning

Datum

2026-06-11

Diarienummer

TN-2026-1209

Remiss - Motion Anton Sauer (C) - Sälj Malmös alla småhustomter via bostadsplattformar, STK-2025-433

Fastighets- och gatukontorets utredning

Bakgrund till Malmö stads småhustomtkö

Tomtkön kom till på 1960-talet och dess syfte var att underlätta för Malmöbor att hitta och köpa en tomt till ett fast och relativt lågt pris. Kommunen kunde genom tomtköen erbjuda tomtmark till subventionerat pris, samt även ge förtur till vissa grupper, exempelvis barnfamiljer. Denna möjlighet finns inte längre. Kommuner måste numera sälja mark till marknadspris i enlighet med EU-statsstödsregler och kommunallagen. Malmö stad får därmed inte subventionera småhustomter och de säljs numera till marknadspris, i enlighet med Malmö stads markanvisningspolicy.

Småhustomtkön har levt vidare sedan dess. Ett tiotal av de personer som idag står i kön har gjort detta sedan 70-talet. Varje år betalar de som vill stå kvar i kön en avgift som de senaste åren varit 300 kr. En förmodad anledning till varför människor väljer att stå kvar i kön under lång tid är att ens könummer kan gå i arv om man särskilt begär detta. De som har stått länge i kön, sedan 70-80-90-talen, anmäler sällan eller aldrig intresse för någon tomt.

Ungefär 2 000 personer har en plats i småhustomtkön.

Hur tomtköen fungerar

Vid ett tomtsläpp går ett meddelande ut till alla som står i kön. De som är intresserade av en tomt ska då anmäla intresse. De får anmäla intresse för maximalt 10 olika tomter. Försäljningsprocessen har visat sig ta mycket lång tid då ansvarig handläggare sedan flera år tillbaka bedömer att 60–70 % av de som anmäler intresse i slutändan inte vill köpa någon tomt. Många av de som står i kön anmäler aldrig intresse för någon tomt. Det kan bero på att de tomter som kommer ut inte är belägna i ett område där de som står i kön vill bo.

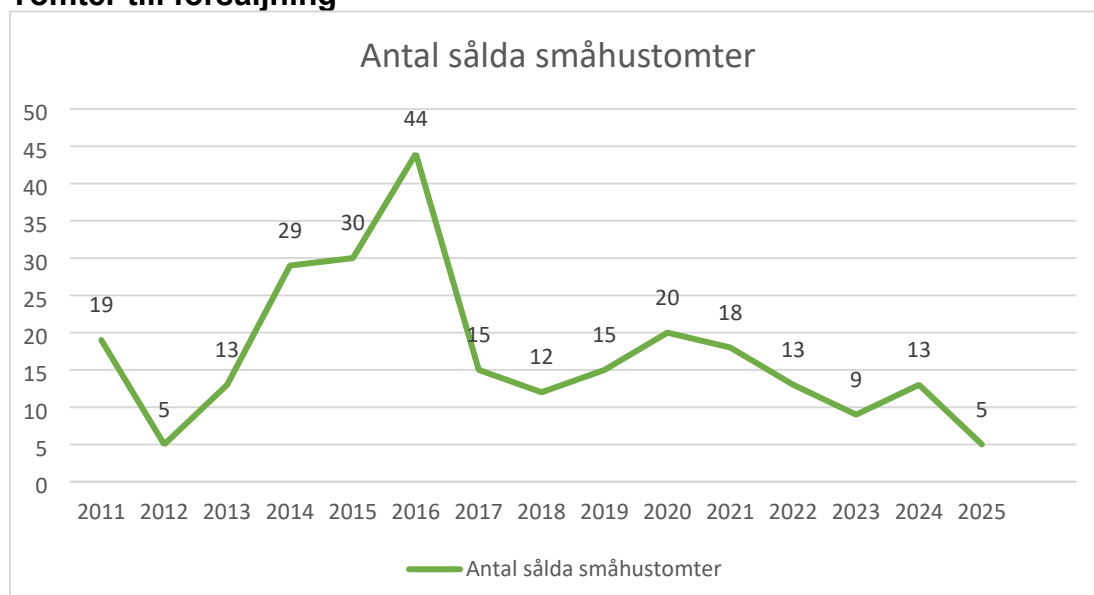


Antalet tomter som gått ut till försäljning har varierat över åren. Kommunen har betydligt färre tomter att dela ut i förhållande till antalet som står i kö. I dagsläget har kommunen inga lediga tomter.

Enligt avtalsvillkoren går det inte att spekulera i tomterna, den som köper en tomt ålägger sig att själv bygga bostad på tomten inom två år. Det har periodvis varit problem med att fastigheter sålts vidare kort efter köpet vilket inte varit syftet med kön. Efterlevnaden av avtalsvillkoren tar tid för kommunen att kontrollera.

Tomtkön är administrativt utmanande och kräver mycket resurser från handläggare och stadsjurist. Köparna består av privatpersoner med låg kunskap om fastighetsaffärer som behöver mycket stöd.

Tomter till försäljning



Grafen ovanför visar hur många småhustomter som Malmö stad har haft ute till försäljning sedan 2011. Det största släppet skedde 2015 och 2016 och innefattade tomter belägna i Oxie.

Det är många sökande till de tomter som bjuds ut för försäljning. I Oxie, Stenåkers gård var det 2021 cirka 80 sökande per tomt. Den billigaste, på 674 m², kostade 1 220 000 kr, och den dyraste på 923 m² kostade 1 389 000 kr. I det senaste släppet av tomter i Oxie 2024 kostade den billigaste, på 672 m², 1 826 000 kr och den dyraste på 1 221 m² kostade 2 142 000 kr.

Vid tomtsläppet i kvarteret Altanen i Bunkeflostrand hösten 2022 var det ca 300 sökande per tomt. Den billigaste tomten på 744 m² kostade 2 678 000 kr, den dyraste på 980 m² kostade 2 862 000 kr.



Framåt kommer staden ha tre tomter till försäljning i Fortuna Hemgården i slutet av 2026. Därefter finns planer på försäljning av 25 tomter i Bunkeflostrand (Lusthuset) som troligen skulle kunna säljas med start 2029.

Förutsättningar för att avveckla kön

Tomtköavgiften om 300 kr per år går till stadens administrativa kostnader för att sälja tomter genom sin egen organisation. I slutet av 2026 kommer tre tomter att kunna släppas.

I framtiden kan de tomter som blir aktuella säljas via mäklare. Förvaltningen har bedömt att kostnaderna för mäklararvode blir lägre i jämförelse med de administrativa personalkostnader som kommunen har för småhustomtkön.

Stockholm, Göteborg, Uppsala med flera kommuner har redan avvecklat sina småhustomtköer. Det framgår i underlag från Göteborg och Uppsala att skälen har varit att kommunen under lång tid haft få tomter att sälja av och därför har kön lagts ned.

Möjligheten att utveckla småhustomtkön

Om Malmö stad ska behålla sin småhustomtkö väcker detta förväntningar hos de som står i kön att det med jämna mellanrum kommer ut tomter till försäljning. De senaste åren har kommunen haft mycket få antal tomter i förhållande till de som står kö. Det är inte hållbart i längden om det inte tydligt aviseras att avsikten från stadens sida är att ta fram nya detaljplaner för småhustomter.

I nuläget pågår inga detaljplaner för nya småhustomter på stadens mark och det finns inom en överskådlig framtid inga planer att påbörja några. Den prioriterade inriktningen i översiktsplanen är att Malmö ska växa tätt och grönt i kollektivtrafikhärlägen och innanför Yttre Ringvägen med en variation av flerbostadshus och enbostadshus. Översiktsplanens inriktning kring kollektivtrafikhärlägen och en hög täthet har inneburit att det som tillkommit vad gäller enbostadshus primärt är radhus. Malmö stad har varit restriktiva till att påbörja och prioritera detaljplaner till småhus för fribyggartomter.

I översiktsplanen finns det områden som är utlagda för ny blandad stad på stadens mark och som skulle kunna passa för småhustomter i Vintrie, Kvarnby, Fortuna/Hemgården, Västra Klagstorp, Oxie, Klagshamn och Tygelsjö. Dessa utbyggnadsområden är inte prioriterade och ser inte ut att bli det inom en överskådlig tid. Samtliga ligger på högklassig jordbruksmark.

Småhustomter är attraktiva, det är många som vill bygga ett eget hus på en tomt. De skapar också en större variation av bostadsutbudet i staden. Nackdelarna är att



småhustomter innebär ett mycket ineffektivt markutnyttjande och tillskapar förhållandevis få antal bostäder med tanke på ytbehovet. Detta ger sämre underlag för kollektivtrafik och service. Småhusområden kräver dyra investeringar i form av teknisk infrastruktur och vägar, som nyttjas av förhållandevis få personer. Mark är en ändlig resurs och med tanke på befolkningsutvecklingen och näringslivets kommande behov i staden är ett effektivt markutnyttjande centralt. Ytor för näringslivet behövs dels för att redan befintliga aktörer ska kunna expandera och dels för att staden ska vara attraktiv för externa företag att etablera sig i.

Bedömning av de olika alternativen

En avveckling av småhustomtkön är foljdriktig om staden fortsatt inte prioriterar utbyggnad i de områden som skulle kunna lämpa sig för småhustomter. Det är inte rimligt att ha en småhustomtkö om det inte löpande tillkommer småhustomter på stadens mark.

Förvaltningen föreslår att småhustomtkön avvecklas efter att de tre tomterna som är på gång att släppas i slutet av 2026 har genomförts.

Jenny Blom

Utvecklingssekreterare