



## Tjänsteskrivelse

### Datum

2025-03-11

### Vår referens

Daniel Wolski

Utvecklingssamordnare

daniel.wolski@malmö.se

## Nämndsuppdrag 2024

**SBN-2025-187**

### Sammanfattning

I nämndsbudget 2024 beslutade stadsbyggnadsnämnden om sex nämndsuppdrag enligt nedan

- Utredda hur en variation av **mindre och större aktörer som bygger i staden** kan stimuleras
- Utarbeta en konkretisering av **Arkitekturstaden Malmö**
- Utredda hur en **modell för hänsynstagande till naturvärden** samt **ekologisk kompensation** kan utformas när staden utvecklas
- Utveckla **Urban Academy** som plattform för en mer inkluderande arkitektur- och samhällsbyggnadsbransch
- Påbörja en **revidering av parkeringspolicyn**
- Utveckla **metod och verktyg för barn och ungas involvering och delaktighet** i stadsutvecklingen

I ärendet återrapporteras hur stadsbyggnadskontoret arbetat med fyra av de sex nämndsuppdragen. Uppdragen om revidering av parkeringspolicyn samt metod och verktyg för barn och ungas involvering och delaktighet i stadsutvecklingen återrapporteras vid nästa nämnd.

### Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner återrapporteringen av nämndsuppdragen 2024.

### Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse SBN 2026-03-26 Nämndsuppdrag 2024
- Ekologisk kompensationsmodell när staden utvecklas - Bilaga 1  
Hänsynstagande till naturvärden - undvika och minimera
- Konkretisering av Arkitekturstaden - Bilaga 1 Perspektivo



- Utveckla Urban Academy som plattform för en mer inkluderande arkitektur- och samhällsbyggnadsbransch
- Ekologisk kompensationsmodell när staden utvecklas - Bilaga 2 Kompensera på plats och kompensera på annan plats
- Nämndsuppdrag 2024
- Ökad variation av aktörer som bygger

## Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2025-03-26

## Ärendet

### Variation av aktörer som bygger i staden

#### Sammanfattning

Nämnden gav 2024 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda hur en variation av mindre och större byggaktörer kan stimuleras. Under 2024 har stadsbyggnadskontoret haft ett fördjupat samarbete med Fastighets- och gatukontoret i frågor kopplade till hur vi som förvaltningar bättre kan arbeta med våra respektive verktyg för att främja bland annat bostadsbyggandet och samtidigt säkerställa hög kvalitet tillsammans med ökad diversitet i det som byggs i Malmö.

#### Ärendet

Ökad variation av mindre och större aktörer skapar möjligheter för ökad konkurrens som bättre kan möta diversiteten av Malmös behov. Erfarenhet visar att en större variation av aktörer kan öka byggtakten i lågkonjunkturen, sänka priserna, höja kvaliteten och påskynda klimatomställningen.

Stadsbyggnadskontoret har mot bakgrund av ovan under 2023 och 2024 haft ett fördjupat samarbete med Fastighets- och gatukontoret kring markanvisningsprocessen, specifikt avseende kvalitet- och gestaltningsfrågor. Arbetet har lett fram till ett gemensamt arbetssätt med syfte att möta stadens aktörer på ett tydligt och likvärdigt sätt.

I arbetet har förvaltningen gjort omvärldsspaning genom träffar och samtal med andra kommuner kring deras arbete. Kontoret har också haft träffar och sittningar i form av rundabordssamtal med byggande arkitekter och mindre aktörer för att få deras bild av staden kan arbeta på ett än tydligare och bättre sätt för att skapa en jämn spelplan för olika typer av aktörer



Förvaltningen kan arbeta på ett strategiskt och aktivt sätt med plankön genom hur vi prioriterar, fördelar och påbörjar detaljplaner. Byggande arkitekter och små aktörer kan gynnas av planprocesser som tar vara på deras färdigheter och underlättar finansiering.

Ett sätt att förbereda för en ökad variation kan vara att i detaljplan reglera fastigheters storlek. Detta är främst aktuellt vid planläggning av större detaljplaner på privat mark.

Tillsammans med fastighets- och gatukontoret har vi som förslag att under 2025/2026 göra kartläggning och analys av lämpliga/små tomter på stadens mark och därefter planläggning tillsammans med en markanvisningsprocess för småskaliga aktörer med fast pris som värderar kvalitet, socialt värde och miljömässig hållbarhet.

Stadsbyggnadskontorets främsta verktyg är att verka genom dialog och samverkan, att aktivt möta och lyssna på stadens aktörer och ta ansvar för och verka för bättre processer. En annan viktig del handlar om kommunikation och vägledning. Förslagsvis skapas ett forum eller register för småskaliga byggaktörer för att underlätta kommunikation, dialog och marknadsföring. Nuvarande portalen "För dig som bygger och utvecklar Malmö stad" kan utvecklas för detta.

## **Konkretisering av Arkitekturstaden Malmö**

### **Sammanfattning**

Som ett av nämnduppdragen 2024 gav stadsbyggnadsnämnden förvaltningen i uppdrag att utarbeta en konkretisering av Arkitekturstaden Malmö. Uppdraget ska tydliggöra, exemplifiera och förmedla de kvaliteter som stadsbyggnadsnämnden önskar se i plan- och projektförslag. Syftet är att öka förståelsen för nämndens prioriteringar gällande den byggda miljöns utformning och bidra till ökad förutsägbarhet för byggaktörer, fastighetsägare och arkitekter om verkar i Malmö.

Uppdraget ska resultera i ett vägledande dokument som beslutas i nämnden och en kompletterande webbplats. Dokumentets målsättning är att stärka det malmöitiska samt utgå från det platsbaserade i stadsbyggandet och arkitekturen. Ett remissförslag planeras tas till beslut i nämnden i maj 2025 följt av samråd från mitten av juni till mitten av september. Ett slutligt förslag förväntas kunna tas till beslut i januari 2026.

### **Ärendet**

Under 2024 genomfördes ett antal aktiviteter i syfte att samla kunskap och skapa förståelse för frågan.

- Temadag med stadsbyggnadsnämnden maj 2024. Temat var platsbaserad stadsbyggnad och arkitektur. Studiebesök Bo01, Masthusen och Varvsstaden samt diskussion.



- Referensgruppsmöten SBK Stadsplanering och hållbarhet samt Arkitektur och bygglov
- Gruppsamtal arkitekter i Malmö
- Information: Direktörsgrupp, FGK, Stadsfastigheter, MKB, P-Malmö
- Undersökning med hjälp av Perspetivo för att inhämta kunskap om malmöbornas syn på den byggda miljön. Slutrapport se bilaga
- Kampanj för att skapa lärdomar och få in exempel på platsbaserad arkitektur i samarbete med Sustainordic. Ta del av slutsatserna av kampanjen här.  
[Platsbaserad arkitektur - Malmö stad](#)

Under 2025 kommer följande aktiviteter genomföras

- Arbetsgrupp med politiken 26/3 i syfte att stämma av bärande delar av dokumentet
- Informellt samråd, med aktiviteter med berörda i bransch och medborgare
- Arbetsgrupp med politiken efter samråd (okt 2025) i syfte att stämma av inkomna synpunkter och förslag till dokumentbearbetning efter samråd.

## **Modell för hänsynstagande till naturvärden samt ekologisk kompensation när staden utvecklas**

### **Sammanfattning:**

Som del av arbetet med att öka den biologiska mångfalden och att skapa plats för mer grönska och blågröna lösningar har stadsbyggnadskontoret fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att utreda hur en modell för hänsynstagande till naturvärden samt ekologisk kompensation kan utformas när staden utvecklas.

Uppdraget har indelat i två delar som baseras på en fyrstegsprincip:

1. Ta fram en modell för hänsynstagande till naturvärden: undvika och minimera.
2. Ta fram en modell för ekologisk kompensation: kompensera på plats och kompensera på annan plats.

### **Ärendet:**

#### ***Modell för hänsynstagande till naturvärden: undvika och minimera***

Malmö stad antog 2023 en ny naturvårdsplan. Ett av målen i planen är att utbyggnad och förtätning i Malmö ska ske med hänsyn till natur- och rekreationsvärden. Denna rapport kartlägger hur naturvårdsfrågor hanteras i Malmös planerings- och



exploateringsprocesser och föreslår förbättringsåtgärder. Genom workshops med tjänstepersoner från stadsbyggnadskontoret (SBK), fastighets- och gatukontoret (FGK) samt miljöförvaltningen (MF) identifierades flera utmaningar och behov av förändring.

Resultatet visar att naturvårdsaspekter ofta kommer in för sent i processerna, vilket försvårar både planerings- och exploateringsprocesserna och bevarande av biologisk mångfald. Samtidigt saknas det uppdaterade kunskapsunderlag och naturvårdskompetens används inte i tillräcklig utsträckning.

Rapporten presenterar ett åtgärds paket med konkreta förbättringsförslag. Ekologer behöver involveras tidigare i processerna samtidigt som naturvårdsfrågor behöver få en tydligare roll. Verktyg, såsom checklistor och styrdokument behöver införas och uppdateras och ytterligare ekologisk kompetens behöver tillsättas. Genom dessa åtgärder kan Malmö bättre integrera naturvårdsfrågor i stadsutvecklingen och säkerställa att stadens ekosystemtjänster bevaras även i framtiden.

### ***Modell för ekologisk kompensation: kompensera på plats och kompensera på annan plats***

Uppdraget att ta fram modell för ekologisk kompensation startades upp i september 2024 och har genomförts som ett förvaltningsövergripande arbete tillsammans med konsult. Under arbetet har uppdragets komplexitet analyserats, metoder för kompensation av naturvärden bedömts och förslag till modell för arbetsmetod arbetats fram. En rapport är framtagen och redovisar förslag till modell för ekologisk kompensation samt nästa steg för att möjliggöra en implementering.

Arbetet har resulterat i en rapport som redovisar förslag till en systematisk modell för ekologisk kompensation som tillser att förluster av grönytor och ekosystemtjänster kompenseras. Modellen innehåller förslag till olika kompensationsmetoder kopplat till en planeringsprocess.

Rapporten redovisar utgångspunkter, frågeställningar kopplade till kompensation och landar i ett antal alternativ till kompensationsmetoder med olika komplexitetsnivå. Rapporten redovisar också nästa steg i arbetet och föreslår att en enkel metod testas (en prototyp) som bygger på ekoeffektiv area – en utgångspunkt inspirerad av grönytefaktor. Metoden, som benämns EST-faktormetoden mäter förlust av poängberäknade grönytetypen så att kompensation kan ske proportionellt med ekologiska och sociala värden.

Eventuell implementering av modellen är ett beslut som stadsbyggnadsnämnden fattar i ett senare skede.



## Utveckla Urban Academy som plattform för en mer inkluderande arkitektur- och samhällsbyggnadsbransch

### Sammanfattning:

2024 års arbete har lett fram till att 33 medlemsorganisationer har signerat på åtta åtaganden för en samhällsbyggnadsbransch med större mångfald. Arbetet har fört med sig att en förening ska bildas med ett definierat syfte: Att uppnå en samhällsbyggnadsbransch som speglar Malmös befolkning inom en generation.

### Ärendet:

Som ett av nämnduppdragen för 2024 gav stadsbyggnadsnämnden förvaltningen i uppdrag att fortsätta arbetet med "Urban Academy" genom att etablera en plattform dit aktörer inom samhällsbyggnadsbranschen kan ansluta sig för att åstadkomma en bättre representation bland underrepresenterade grupper, att arbeta för att fler aktörer ska ansluta sig till plattformen och att inom ramen för projektet genomföra minst två pilotprojekt som kan bidra i arbetet med att skapa en bättre representation i samhällsbyggnadsbranschen.

För att uppnå detta har förvaltningen under år 2024 bland annat genomfört nedanstående;

- Den 13 november 2024 anordnade Stadsbyggnadskontoret ett signeringsevent där 29 aktörer signerade åtta åtaganden för en bättre mångfald i samhällsbyggnadsbranschen. Åtagandena har arbetats fram med utgångspunkt i den genomförda workshopserien under våren 2024 och den rapport som projektet släppte hösten 2023 och har stämts av med medlemsorganisationerna i samband med genomförda enskilda samtal.
- Under året har två samtalsserier genomförts med över 50 enskilda samtal tillsammans med möjliga medlemsorganisationer. I vissa fall har flera samtal förts med samma aktör. Det har resulterat i att den förening som ska bildas kommer att ha 33 medlemmar från start, av olika storlek och slag såsom arkitektkontor, fastighetsbolag, tre universitet, en yrkeshögskola, civilsamhälleorganisationer, en bank, ett statistikföretag och arkitekternas fackförbund. Medlemsorganisationernas storlek spänner från 1 person till flera hundra anställda.
- En workshopserie har genomförts om tre tillfällen i samarbete med tre plattformsmedlemmar som har stått värdar för mötena. Vid workshoparna bjöds tre olika föreläsare in för att höja kunskapsnivån hos alla deltagare om mångfald i stadsbyggnadsfrågor. Vid workshop-tillfällena arbetades det med



plattformens syfte, åtaganden för medlemmar, definierades handlingar kopplat till åtagandena osv. Vid workshoparna deltog över 30 olika aktörer + enskilda engagerade personer.

- En viktig fråga i de genomförda samtalen var att undersöka aktörernas intresse för att bilda en förening med syfte att skapa en större mångfald i branschen. Samtalen resulterade i att en förening ska bildas vilket har förberetts i slutet av 2024. Syftet med föreningen som ska startas har arbetats fram av föreningens blivande medlemmar och är: En samhällsbyggnadsbransch som speglar Malmös befolkning inom en generation.
- Under året har de två pilotprojektens innehåll definierats genom att utgå från arbetet i plattformens mest aktuella behov. Det ena pilotprojektet är att ta fram en beräkningsmodell för samhällsbyggnadsbranschens sammansättning som fungerar på skilda aktörer och att följa upp på ett givande sätt. Beräkningsmodellen ska tas fram i samarbete mellan Stadsbyggnadskontoret, Malmö Universitet och Perspetivo. Det andra pilotprojektet är ett ”Open call” för medlemmar där de inom ramen för den kommande föreningen kan ansöka om pengar för att genomföra en mer omfattande handling under verksamhetsåret 2025.

## **Ansvariga**

Marcus Horning Stadsbyggnadsdirektör