Malmö stad
Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteskrivelse

Datum
2026-11-17
Vår referens
Josephine Nellerup
Strateg
Josephine.Nellerup@malmo.se

Nämndsuppdrag 2026 - Utreda förutsättningar för att möjliggöra fler bygg- och bo gemenskaper i samverkan med tekniska nämnden

SBN-2026-652

Sammanfattning

I nämndsbudget 2026 har stadsbyggnadsnämnden, för att utreda hur nämnden på bästa sätt kan bidra till stadens utveckling och kommunfullmäktigemålen, gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för att möjliggöra fler bygg- och bogemenskaper i samverkan med tekniska nämnden. Redovisning ska ske till stadsbyggnadsnämnden i samband med årsanalys.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner utredningen Bygg- och bogemenskaper

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse SBN 2026-11-23 Återrapportering nämndsuppdrag
- Återrapportering SBN Bygg- och bogemenskaper 2026-09-15

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2026-11-23

Ärendet

I nämndsbudget 2026 har stadsbyggnadsnämnden, för att utreda hur nämnden på bästa sätt kan bidra till stadens utveckling och kommunfullmäktigemålen, gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för att möjliggöra fler bygg- och bogemenskaper i samverkan med tekniska nämnden. Redovisning ska ske till stadsbyggnadsnämnden i samband med årsanalys.

Stadsbyggnadskontoret har genomfört nämndsuppdraget inom ramen för Tekniska nämndens uppdrag om Attraktiva lucktomter. Syftet med uppdraget Attraktiva lucktomter är att fastighets- och gatukontoret ska arbeta aktivt, tillsammans med berörda förvaltningar, för ett ökat bostadsbyggande i Malmö samt stimulera ett mer varierat bostadsbyggande med särskilt fokus på studentbostäder, senior- och trygghetsboende, bygg- och bogemenskaper samt små och innovativa aktörer. Arbetet ska bidra till att anpassa stadens markpolitik och arbetssätt till de nya marknadsförutsättningarna och möjliggöra byggande även under lågkonjunktur. Redovisning sker till tekniska nämnden i samband med årsanalys.

Att öka andelen bygg- och bogemenskaper i Malmö bedöms av stadsbyggnadskontoret kunna bidra till stadens utveckling och kommunfullmäktigemålen, exempelvis En grön stad som leder klimatomställningen och En mer jämlik stad.

Boverket lyfter i sin nationella vägledning att främja byggemenskaper kan vara ett sätt att ta till vara lokala initiativ från civilsamhället och få till stånd ett bostadsbyggande som annars inte blir av, på marknadens initiativ. Projektformen ska ge de som ska bo i huset ökat inflytande över utformningen av boendets utformning och funktion och det kooperativa byggandet ger lägre boendekostnader. Erfarenheter visar att bygg- och bogemenskaper möjliggör ett större utbud av boenden och främjar långsiktig social stabilitet och sammanhållning inom boendet och närområdet samt en trivsam småskalig variation i stadsutvecklingen. Det gemensamma målet för det sociala byggandet är, enligt Boverket, att säkra sin egen arkitektoniska vision och kvalité.

Boverket lyfter att den avgörande frågan för en kommun som vill möjliggöra för byggemenskaper är att erbjuda öronmärkta detaljplanelagda små tomter genom direktanvisning till bygg- och bogemenskaper.

Utredningens summerande slutsatser

Småskaliga innovativa aktörer som bygg- och bogemenskaper bedöms bidrar till Malmös mer malmöitiska arkitektur, men kräver ett annat förvaltningsövergripande arbetssätt är ordinarie linjearbete, utifrån en prioriterad politisk inriktning och målbild.

Små innovativa aktörer behöver enligt omvärldsbevakningen:

- Utpekade små fastigheter i antagna detaljplaner
- Direktanvisning på kommunal mark och ekonomiska incitament
- Utpekade och kunniga kontaktpersoner och korta ledtider
- Anpassad bygglovsprocess

Förslag: Ge de små innovativa aktörerna frihet under ansvar

Att bygga upp intresse, engagemang och kompetens kring bygg- och bogemenskaper både i civilsamhället och inom Malmö stads organisation tar tid. Det behöver därför skapas i ett förvaltningsövergripande samarbete kontinuerliga förutsättningar, utifrån en prioriterad och gemensam långsiktig målbild. Stadsbyggnadsnämnden har därför inte rådighet över att utveckla arbetsprocessen för att möjliggöra fler bygg- och bogemenskaper i Malmö.

För att åstadkomma detta föreslås att stadsbyggnadskontoret gemensamt med fastighets- och gatukontoret i kommande plan- och exploateringsprocess på kommunalägd mark prövar att:

- Kontinuerligt tillskapa och erbjuda tomter, en tomtbank, runt om i staden med rätt förutsättningar: (FGK/SBK)
- Identifiera några få små tomter (10-60 lgh per tomt) per år som kan pekas ut för bygg- och bogemenskaper. Cirka 3 - 5 stycken tomter per år. (FGK/SBK)
- Ge tomterna rätt förutsättningar/ planbestämmelser i detaljplanerna. (SBK)
- Marknadsför tomterna på många olika sätt och utveckla informationskampanjer för att nå målgruppen. (FGK/SBK)
- Skapa en intressentkö för markanvisning riktad mot bygg- och bogemenskaper, där aktörerna kan matcha sina projektidéer med rätt geografisk tomt i en antagen detaljplan. (FGK)
- Förenkla och anpassa markanvisningsprocessen för tomterna för målgruppen. (FGK)
- Underlätta finansieringen, bland annat genom att erbjuda tomträtt och förlägga förvärvskostnader sent i processen. (FGK)
- Erbjud flexibla och anpassade bygglovsprocesser för målgruppen. (SBK)
- Utse ett förvaltningsövergripande team, som leds av FGK, med kontaktpersoner som kan utveckla kompetens inom ämnet. (FGK/SBK)

Förslaget innebär:

- Att FGK/SBK kan bygga upp ett erbjudande av dedikerade små tomter runt om i Malmö som staden anser passar bygg- och bogemenskaper.
- De utpekade tomterna för byggemenskaper behöver kunna vara obyggda länge som lucktomter och inte konkurreras ut av kommersiella aktörer
- Att det finns möjlighet för grupperna att kunna matcha, i en intressentkö, sina projektidéer med en kommunalägd plats i en geografi där de vill vara

- Att det finns möjlighet att för staden att informera om att Malmö stad vill och var staden är beredd att utveckla bygg- och bogemenskaper
- Att det finns en möjlighet att bygga upp resurser med engagemang, kompetens, erfarenhet som kan vara kontaktyta och guide för bygg- och bogemenskaper
- Att det kommer ta lång tid men att det över tid finns möjlighet att cirka 2-3% av beviljade bygglov för bostäder per år går till byggemenskaper (1-2 projekt/år)

Ansvariga

Malin Rizell Avdelningschef
Anna-Carin Mårtensson Stadsbyggnadsdirektör