

Lokalbehovsplan 2026 - 2035

Miljönämnden

Innehållsförteckning

Inledning	3
Strategiska ställningstaganden	4
Nulägesbeskrivning	5
Lokalkrävande verksamheter	5
Befintligt lokalbestånd.....	5
Historisk utveckling av lokalbeståndet	6
Historisk utveckling av lokalkostnaderna	6
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential	7
Framtida lokalbehov	8
Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov.....	8
Nämndens förväntade framtida lokalbehov	8
Lokalplanering	9
Planerad lokalanskaffning	9
Planerad avveckling	9
Kapacitets- och kostnadsutveckling.....	9

Inledning

Lokalbehovsplanen utgör grunden för nämndens lokalförsörjningsarbete. Planen uppdateras årligen och beskriver nämndens övergripande lokalbehov idag och framöver. I planen beskrivs användandet av befintliga lokaler, hur lokalbehoven utvecklar sig under perioden samt hur planeringen ser ut för att tillgodose de behoven. Planen beskriver också hur nämndens lokalkostnader påverkas av planeringen. Både lokalnyttjare och lokalförsörjare bidrar i planeringsarbetet och planen beslutas av respektive lokalnyttjande nämnd. Lokalbehovsplanen utgör ett underlag dels för den egna verksamheten, dels för stadens samlade lokalförsörjningsarbete.

Miljöförvaltningen hyr kontorslokaler av extern hyresvärd, Stena Fastigheter AB, på Bergsgatan 17 i fastigheten Monbijou 18. Kontorslokalerna har en total area på 3 219 kvadratmeter varav 2 843 kvadratmeter är kontorsarea och resterande 376 kvadratmeter är skyddsrum med mindre förråd i källarplan. Hyresavtalen med Stena Fastigheter AB gäller från 2017-10-01 till och med 2027-09-30. Vid avtalets tecknande uppgick hyran till 4 800 000 kronor per år och har med årlig indexjustering ökat till 5 754 000 kronor under 2024. Efter avtalstidens utgång är miljöförvaltningen i behov av ändamålsenliga, kostnadseffektiva och resurseffektiva ur miljösynpunkt. Det finns förslag att utveckla Malmös stadshus till en så kallad kontorshub för Malmö stads tjänstepersoner som i huvudsak har ett kontorsbaserat arbete. Miljöförvaltningen har ställt sig positiv till att utreda förutsättningarna för att miljöförvaltningen ska flytta sin verksamhet till stadshuset. Att utveckla nuvarande stadshus till en kontorshub skulle innebära ett effektivt nyttjande av kvadratmeter samt möjliggöra för samordningsvinster och ökat samarbete.

Strategiska ställningstaganden

Miljönämnden ser det viktigt att bedriva verksamhet i lokaler som är ändamålsenliga, kostnadseffektiva och resurseffektiva ur ett hållbarhetsperspektiv. Miljönämnden ser gärna ett effektivt utnyttjande av lokaler som ägs av Malmö stad för att minska graden av externt förhyrda lokaler.

Nulägesbeskrivning

Lokalkrävande verksamheter

Miljönämnden bedriver livsmedelskontroll, miljötillsyn, miljöstrategiskt arbete och administration som kräver kontorslokaler, arkiv och sammanträdesrum. Med anledning av digitala arbetssätt och mötesstrukturer kräver verksamheten att det finns så kallade tysta rum så att digitala möten kan genomföras. Det är viktigt att det finns möjlighet att parkera bruksbilar och cyklar i anslutning till kontorslokalerna.

Befintligt lokalbestånd

Miljöförvaltningen hyr kontorslokaler av extern hyresvärd, Stena Fastigheter AB, på Bergsgatan 17 i fastigheten Monbijou 18. Kontorslokalerna, på Bergsgatan 17, har en total area på 3 219 kvadratmeter varav 2 843 kvadratmeter är kontorsarea och resterande 376 kvadratmeter är skyddsrum med mindre förråd i källarplan.

Nuvarande hyresavtal med Stena Fastigheter AB gäller från 2017-10-01 till och med 2027-09-30. Avtalet har en uppsägningstid på nio månader och kan förlängas med tre år om inte uppsägning eller omförhandling av avtalet görs. Vid avtalets tecknande uppgick hyran till 4 800 000 kronor per år och har med årlig indexjustering ökat till 5 754 000 kronor under 2024. Hyran per kvadratmeter under 2024 är 1 785 kronor. Lokalerna bedöms ändamålsenliga till miljöförvaltningens verksamhet under förutsättning att antalet medarbetare inte överstiger 140 personer. Fastighetens ventilation är inte anpassad till förvaltningens nuvarande 185 medarbetare. Möjligheten till distansarbete gör att antalet medarbetare på kontoret oftast är runt 140. Förvaltningen har haft dialog med fastighetsägaren om ventilationen som står fast vid att investeringen ska tas av hyresgästen. Kontorslokalernas geografiska placering bedöms vara bra för verksamheten. Miljöförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att förlänga nuvarande kontrakt efter dess utgång 2027-09-30 med anledning av kostsamma åtgärder för att anpassa ventilationen för 190 medarbetare. Det finns förslag på att utveckla Malmös stadshus till en så kallad kontorshub för Malmö stads tjänstepersoner som i huvudsak har ett kontorsbaserat arbete. Miljöförvaltningen har ställt sig positiv till att utreda förutsättningarna för att miljöförvaltningen ska flytta sin verksamhet till stadshuset. Serviceförvaltningens bedömning är att kontorshuben inte är färdigställd när miljöförvaltningens nuvarande hyreskontrakt löper ut, 2027-09-30, och därför kan en förlängning med tre år av nuvarande hyreskontrakt bli aktuellt.

Miljöförvaltningen har förhyrt kontorslokaler i fastigheten Monbijou 18 sedan 1994. Från år 2007 fram till och med år 2018 ökade behovet med sju till nio kontorsplatser per år vilket har inneburit att en del kontorsanpassningar har gjorts löpande. Antalet kontorslandskap har ökat och många kontorsrum som är planerade för en person är idag kontorsrum för två personer.

Ovanstående kontorsanpassningar har godkänts av fastighetsägaren trots att ventilationen inte har kunnat anpassats till utökningen av arbetsplatser.

Miljöförvaltningen hyr även en lokal i Rådhuset i Malmö av serviceförvaltningen. Lokalen används som mätstation för luftmätning och har en yta på 37 kvadratmeter.

Historisk utveckling av lokalbeståndet

Lokalbeståndet för miljönämnden är oförändrat sedan 2019. Sedan 2019 har endast några mindre lokalanpassningar gjorts för att förbättra arbetsmiljön och effektivisera den befintliga lokalytan.

Historisk utveckling av lokalkostnaderna

Utvecklingen av lokalkostnaden för interna lokaler är i princip oförändrad över tid.

Interna lokaler (stadsfastigheter)	2022	2023	2024
Hyra (MNKR)	0	0	0
Yta (BTA)	37	37	37
kr/kvm	0	0	0

Externt inhyrda lokaler	2022	2023	2024
Hyra (MNKR)	6	6	6
Yta (LOA)	3 219	3 219	3 219
kr/kvm	1 864	1 864	1 864

Lokalkostnader	2020	2021	2022	2023	Prognos för 2024
Lokalkostnad i mnkr, exklusive ersättning till fristående aktörer.	8	8	9	9	9
Andel av nämndens totala kostnader, %	5	4	5	5	5

Lokalkostnaderna i tabellen ovan visar samtliga kostnader som redovisas i kontogrupp 60, 61 och 62 i Malmö stads kontoplan. I kontogruppen ingår lokalhyra, lokalvård, parkering, reparation, underhåll, el och gas som exempel. Kostnaderna har varje år motsvarat 5 procent av nämndens totala kostnader. Hyresökningen under 2023 var 10 procent enligt index.

Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

Miljöförvaltningen har inte några outnyttjade lokaler i fastigheten Monbijou 18. Lokalernas kapacitet mäts i kvadratmeter per medarbetare. Ytan per medarbetare uppgår till 15,0 kvadratmeter beräknat på 190 medarbetare. På miljöförvaltningen finns företrädesvis cellkontor, som ofta är dubbelbemannade, och mindre kontorslandskap. Samtliga mötesrum i fastigheten har en hög beläggning och förvaltningen behöver ofta hyra möteslokaler från intern och extern leverantör vilket innebär en ökad lokalkostnad för förvaltningen. Möjligheten att till viss del arbeta på distans har minskat beläggningen på förvaltningen.

Kontorslokalerna på Bergsgatan 17, Monbijou 18, nyttjas under dagtid på vardagar. Miljöförvaltningen ser inget hinder för att dela lokaler med andra nämnders verksamhet. Förvaltningen bedömer inte att lokalanvändandet kan effektiviseras genom att omförhandla avtalet gällande nuvarande förhyrda lokaler.

Framtida lokalbehov

Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov

Miljöförvaltningens behov av verksamhetslokaler påverkas av följande faktorer:

- Antalet medarbetare.
- Centralt geografiskt läge för att ta emot besök av malmöbor och underlätta för kontroll- och tillsynsarbete.
- Möjlighet att kunna parkera och ladda bruksbilar och cyklar på ett tryggt sätt i nära anslutning till kontoret.
- God möjlighet till kollektivtrafik.
- Geografisk närhet till övriga tekniska förvaltningar för att underlätta samarbete och interaktion.
- Ändamålsenliga lokaler utifrån moderna arbetsprocesser och modern teknik.

Nämndens förväntade framtida lokalbehov

Planeringsperioden 2026 - 2035

Lokalbehovet förväntas vara oförändrat till utgången av nuvarande hyreskontrakt 2027-09-30. Efter september år 2027 har miljöförvaltningen behov av ändamålsenliga kontorslokaler utifrån ventilation, antal mötesrum och moderna arbetsprocesser. Det finns förslag att utveckla Malmö stadshus till en så kallad kontorshub för Malmö stads tjänstepersoner som i huvudsak har ett kontorsbaserat arbete. Miljöförvaltningen har ställt sig positiv till att utreda förutsättningarna för att miljöförvaltningen ska flytta sin verksamhet till stadshuset. Serviceförvaltningens bedömning är att kontorshuben inte är färdigställd när miljöförvaltningens nuvarande hyreskontrakt löper ut, 2027-09-30, och därför kan en förlängning med tre år av nuvarande hyreskontrakt bli aktuellt.

Den förväntade befolkningsökningen i Malmö innebär att kontroll- och tillsynsbehovet samt miljöarbetet kan komma att öka och ett ökat behov av personalresurser. Förändrad lagstiftning kan även ge ett ökat behov av personalresurser framåt.

Långsiktig utblick år 2035 och framåt

Den tekniska utvecklingen går fort framåt och det gör det nästan omöjligt att skapa oss en föreställning om hur detta påverkar framtidens arbetsplats och nämndens lokalbehov. Återbruk och cirkularitet är en allt viktigare fråga och kan innebära ett ökat samutnyttjande av lokaler för att öka hållbarhetsprestandan. En ökad medvetenhet om hur lokaler används effektivt för att undvika att kontorslokaler står tomma gör att kontoren kan få olika roller på dag och kvällstid.

Lokalplanering

Planerad lokalanskaffning

Efter nuvarande avtalstidens utgång är miljöförvaltningen i behov av ändamålsenliga, kostnadseffektiva och resurseffektiva ur miljösynpunkt. Det finns förslag att utveckla Malmös stadshus till en så kallad kontorshub för Malmö stads tjänstepersoner som i huvudsak har ett kontorsbaserat arbete. Miljöförvaltningen har ställt sig positiv till att utreda förutsättningarna för att miljöförvaltningen ska flytta sin verksamhet till stadshuset. Att utveckla nuvarande stadshus till en kontorshub skulle innebära ett effektivt nyttjande av kvadratmeter samt möjliggöra för samordningsvinster och ökat samarbete. Om förslaget till att utveckla Malmös stadshus till en kontorshub inte genomförs är miljöförvaltningen i behov av lokalanskaffning. Nuvarande hyresavtal kan förlängas med tre år.

Planerad avveckling

Miljöförvaltningens hyreskontrakt löper ut i september 2027 med möjlighet till 3 års förlängning. Om förslaget till att göra en ombyggnad av stadshuset för att skapa en kontorshub för stadens tjänstepersoner genomförs bedöms lokalerna inte vara inflyttningsklara under 2027. Nämnden har möjlighet att förlänga nuvarande hyreskontrakt med 3 år.

Planerat avträdesår	Lokal	Beskrivning av lokal	Antal brukare/platser	Hyresvärd	Frågående hyra
2030	Bergsgatan	Kontor	180	Stena Fastigheter AB	6 mnkr

Kapacitets- och kostnadsutveckling

Lokalkostnadsutveckling

Hyra	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Internhyra						7	7	7	7	7	7
Extern hyra	6	6	6	6	6						
Total hyra	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7