

# Lokalbehovsplan 2027–2036

---

Kommunstyrelsen

# Innehållsförteckning

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>Strategiska ställningstaganden .....</b>	<b>4</b>
<b>Nulägesbeskrivning .....</b>	<b>5</b>
Lokalkrävande verksamheter .....	5
Befintligt lokalbestånd.....	5
Historisk utveckling av lokalbeståndet.....	7
Historisk utveckling av lokalkostnaderna.....	8
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential .....	9
<b>Framtida lokalbehov .....</b>	<b>10</b>
Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov .....	10
Nämndens förväntade framtida lokalbehov .....	10
<b>Lokalplanering.....</b>	<b>11</b>
Planerad lokalanskaffning .....	11
Planerad avveckling .....	11
Kapacitets- och kostnadsutveckling .....	11

# Inledning

Den årligen uppdaterade lokalbehovsplanen utgör grunden för kommunstyrelsens lokalförsörjningsarbete. Planen beskriver kommunstyrelsens nuvarande och framtida lokalbehov på en övergripande nivå. I planen beskrivs hur befintliga lokaler används. Dessutom redogörs för aktuella lokalprojekt. Lokalbehovsplanen utgör därmed ett underlag för kommunstyrelsens och stadskontorets verksamhetsplanering.

Samtliga nämnders lokalförsörjningsplaner utgör tillsammans underlag för stadens samlade lokalförsörjningsarbete.

## Strategiska ställningstaganden

Kommunstyrelsens interna lokalförsörjningsarbete är helt inriktat på att styrelsens samlade verksamhet flyttar till lokaler på Kalendegatan 1. Flytten planeras till i början av 2026. Lokalerna är sammanbyggda med Malmö Rådhus, vilket bland annat innebär att arbetet med att administrera kommunfullmäktiges mötes- och representationsverksamhet kan underlättas och effektiviseras.

Flytten innebär att kommunstyrelsen lämnar samtliga de lokaler i Malmö, som styrelsen idag bedriver egen verksamhet i.

# Nulägesbeskrivning

## Lokalkrävande verksamheter

Kommunstyrelsen bedriver uteslutande egen verksamhet i kontorslokaler. Det vill säga lokalerna utgörs av kontorsarbetsplatser, sammanträdesrum och tillhörande personal- och biutor.

## Befintligt lokalbestånd

Kommunstyrelsen förhyr för närvarande lokaler, avsedda för den egna verksamheten, i fyra fastigheter:

- Rapphönan 29, Stadshuset, August Palms plats 1
- Kvarteret Uven, Lugna gatan 80 - 84
- Laxen 23, Brogatan 7
- Malmö stads Brysselkontor

### **Rapphönan 29, Stadshuset**

Hyresvärd är servicenämnden, stadsfastigheter.

Kommunstyrelsen disponerar verksamhetslokaler på våningarna 5, 6 och 7 samt förrådsutrymmen i Stadshusets källare. Konferenscenter i Stadshusets bottenvåning samdisponeras med övriga nämnder i Stadshuset.

Lokalerna, som bedöms som ändamålsenliga för verksamheten, omfattar cirka 5 200 kvm på våningarna 5 - 7.

Budgeterad lokalhyra är 9 754 000 kr år 2025.

Lokalerna är uppsagda. Kommunfullmäktige har givit kommunstyrelsen och servicenämnden i uppdrag att utreda hur hela fastigheten bäst används i framtiden.

### **Lugna gatan 82, Kvarteret Uven**

Hyresvärd är Wihlborgs Uvenine AB. Förskolenämnden är förstahandshyresgäst och kommunstyrelsen förhyr i andra hand lokaler av förskoleförvaltningen.

Kommunstyrelsen hyr lokalerna på våningarna 4 och 5. Dessutom samutnyttjar kommunstyrelsen och förskolenämnden källarutrymmen och en konferenslokal på våning 6.

Lokalerna, som bedöms som ändamålsenliga för verksamheten, omfattar cirka 2 600 kvm på våningarna 4 och 5.

Budgeterad lokalhyra är 7 665 000 kr år 2025.

Stadskontorets hyresavtal för dessa lokaler löper till och med 31 december 2026. Förskoleförvaltningen har visat intresse för att överta dessa lokaler någon gång under 2026. Kommunstyrelsen kommer i så fall inte att ha

hyreskostnader för lokalerna under hela 2026.

### **Stadskontorets kontor i Bryssel**

Stadskontoret hyr ett mindre kontor i Bryssel.

Budgeterad lokalhyra är 260 000 kr år 2025.

### **Brogatan 7, Laxen 23**

Hyresvärd är Volito Laxen AB.

Lokalerna, som bedöms som ändamålsenliga för verksamheten, omfattar cirka 795 kvm på våning 4.

Budgeterad lokalhyra är 2 309 000 kr år 2025.

Lokalerna är uppsagda per 31 december 2025 och inga lokalkostnader för dessa lokaler kommer att belasta kommunstyrelsen efter årsskiftet.

### **Rådhuset**

Från och med 1 januari 2026 förhyr kommunstyrelsen lokaler i anslutning till Rådhuset.

Hyresvärd är servicenämnden, stadsfastigheter.

De nyrenoverade lokalerna, som omfattar ca 12 000 kvm varav 2 000 i källarplan, bedöms som ändamålsenliga för kommunstyrelsens verksamhet.

Budgeterad lokalhyra för 2026 är 16 972 000 kr.

### **Övriga lokaler**

Kommunstyrelsen budgeterar 2025 dessutom för följande lokalkostnader:

- Tidigare gav kommunstyrelsen servicenämnden/stadsfastigheter bidrag för hyra av Amiralén. Efter en kommunbidragsväxling 2024 belastar denna kostnad inte längre kommunstyrelsen.
- 3 885 000 kr till Wahlborgs fastigheter AB för hyra av Slottsgatan 2/Västergatan 43. Lokalerna ställs till World Maritime University's (WMU) förfogande
- 9 747 000 kr till servicenämnden, stadsfastigheter. Kostnaden avser hyra av lokaler i Tornhuset, Fiskehamnsgatan 1. Lokalerna ställs till WMU:s förfogande.
- 1 696 000 kr till Wahlborgs AB för lokaler på Hjälmarekajen. Lokalerna ställs till WMU:s förfogande
- 1 096 000 kr till servicenämnden, stadsfastigheter, för lokaler på Disponentgatan 2. Lokalerna utgör boende för studenter på WMU. Från 2026 regleras denna kostnad inom ramen för den nya internhyresmodellen och den kommer inte att belasta kommunstyrelsen.
- 572 000 kr i hyra för samverkanslokaler för trygghetsarbete på Bergsgatan
- 2 500 000 kr i bidrag till Malmö universitet för lokalkostnader för

kårhuset

Hyreskostnaderna är avrundade.

## **Historisk utveckling av lokalbeståndet**

Kommunstyrelsen har under flera år planerat att flytta styrelsens, kommunfullmäktiges och stadskontorets samlade verksamhet till lokaler i anslutning till Rådhuset. De lokalbeslut som tagits, har tagits för att främja en utveckling i den riktningen.

Kommunstyrelsen lämnade vid årsskiftet 2022/2023 förhyrda lokaler i Stadshusets bottenplan samt de lokaler som kommunstyrelsen delat med tekniska nämnden i Stadshusets så kallade O-hus. Tekniska nämnden övertog därefter samtliga dessa lokaler.

Syftet var att effektivisera kommunstyrelsens eget lokalutnyttjande och att skapa förutsättningar för tekniska nämnden att lämna förhyrda lokaler i kvarteret Abboten. I de senare bedrivs idag utbildningsverksamhet. Flyttrockaden innebär att fastighets- och gatukontoret kunde samla verksamhet i Stadshuset, icke ändamålsenliga externt förhyrda lokaler sades upp samtidigt som Malmö stad kan bedriva utbildningsverksamhet i mer ändamålsenliga lokaler än tidigare.

Stadskontoret lämnar de förhyrda lokalerna på Brogatan per 31 december 2025.

Lokalerna i Stadshuset på August Palms plats, är uppsagda per 31 januari 2026.

## Historisk utveckling av lokalkostnaderna

Kommunstyrelsens lokalkostnader har minskat något över tid. Anledningen är att styrelsen överlätit lokaler till tekniska nämnden.

Interna lokaler (stadsfastigheter)	2023	2024	2025
Lokalkostnad (mnkr)	11	10	10
Yta (BTA)	5 200	5 200	5 200
kr/kvm	2 115	1 923	1 923

Externt inhyrda lokaler	2023	2024	2025
Lokalkostnad (mnkr)	9	10	10
Yta (LOA)	4 400	4 400	4 400
kr/kvm	2 045	2 273	2 273

Lokalkostnader	2021	2022	2023	2024	Prognos för 2025
Lokalkostnad i mnkr, exklusive ersättning till fristående aktörer.	42	43	44	38	39
Andel av nämndens totala kostnader, %	5	6	6	5	5



## Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

Kommunstyrelsen strävar efter att nyttja befintliga lokaler på ett effektivt sätt. Bedömning av hur effektivt lokalerna används görs i första hand genom att antalet tillgängliga arbetsplatser jämförs med antalet medarbetare. I dag har verksamheten färre arbetsplatser än medarbetare. Bedömningen är ändå att behovet av arbetsplatser är väl tillgodosett. Anledningarna är flera, till exempel medarbetares möjlighet att arbeta på distans.

När kommunstyrelsens kommande lokaler renoveras görs det med den uttalade ambitionen att lokalerna ska vara hållbara över tid. Det innebär att lokalerna inte ska behöva förändras, byggas eller möbleras om i det fall verksamheten utökas, minskas eller organiseras om.

Antalet skrivbordsplatser reduceras ytterligare i Rådhuset i förhållande till idag och stadskontorets medarbetare kommer att arbeta verksamhetsbaserat. Det innebär att medarbetare inte får egna arbetsplatser utan delar på samtliga. Arbetsplatserna är utformade på olika sätt; tysta, enskilda och samarbetsfrämjande till exempel. Den enskilde medarbetaren väljer den plats som bäst lämpar sig för den aktuella arbetsuppgiften.

Utöver att effektivisera lokal- och materialutnyttjandet ska utformningen av lokalerna främja samarbete och interaktion mellan kollegor och verksamheter. Genom att reducera antalet arbetsplatser skapas förutsättningar för fler mötes- och samarbetsytor än vad kommunstyrelsen har i nuvarande lokaler.

# **Framtida lokalbehov**

## **Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov**

Befolkningsprognosen utgör grunden för stadens lokalplanering. För flertalet nämnder och förvaltningar i staden är prognosen därför avgörande för en god framförhållning när det gäller den egna lokal- och verksamhetsplaneringen.

Stadskontoret huvudsakliga verksamhet bedrivs i kontorslokaler. Det är rimligt att anta att behovet av administrativ verksamhet ökar parallellt med att Malmös befolkning och stadens verksamhet växer, men kommunstyrelsens och stadskontorets verksamhet kommer troligen endast att påverkas marginellt. En del behov förorsakade av befolkningsökningen, bör dessutom kunna mötas med smart lokalanvändning, digitaliseringsåtgärder och utvecklade arbetsformer.

Det som främst påverkar kommunstyrelsens och stadskontorets inriktning och volym, är politiska och verksamhetsmässiga prioriteringar.

## **Nämndens förväntade framtida lokalbehov**

Kommunstyrelsen bedömer att lokalerna i anslutning till Rådhuset kommer att täcka styrelsens lokalbehov under överskådlig framtid.

# Lokalplanering

## Planerad lokalanskaffning

Kommunstyrelsen menar att de nya lokalerna på Kalendegatan väl tillgodoser styrelsens framtida lokalbehov och har därför inga konkreta projekt, utöver de ovan beskrivna, på att varken avveckla eller etablera lokaler.

## Planerad avveckling

Under 2026 kommer kommunstyrelsen att avveckla lokaler i Stadshuset och på Lugna gatan.

Utöver dessa lokaler lämnar kommunstyrelsen kontorslokaler på Brogatan 31 december 2025.

Planerat frånträdesår	Lokal	Beskrivning av lokal	Antal brukare/platser	Hyresvärd	Frågående hyra
2025	Laxen 23	Kontor	40	Volito Laxen AB	2 309 000
2026	Uven	Kontor	90	Wihlborgs AB	7 665 000
2026	Rapphönan 29	Kontor	230	Serviceförvaltningen	9 754 000

## Kapacitets- och kostnadsutveckling

Kommunstyrelsens lokalkostnader kommer att minska under det närmaste året, för att därefter ligga på en tämligen konstant nivå under de närmaste åren.

### Lokalkostnadsutveckling 2026–2030

Belopp i mnkr	2026	2027	2028	2029	2030
Intern lokalkostnad	17	17	17	17	17
Extern lokalkostnad	8				
Total lokalkostnad	25	17	17	17	17

### Lokalkostnadsutveckling 2031–2035

Belopp i mnkr	2031	2032	2033	2034	2035
Intern lokalkostnad	17	17	17	17	17
Extern lokalkostnad					
Total lokalkostnad	17	17	17	17	17

