

Lokalbehovsplan 2027–2036

Arbetsmarknads- och socialnämnden

Innehåll

Inledning	3
Strategiska ställningstaganden	4
Nulägesbeskrivning	5
Lokalkrävande verksamheter	5
Befintligt lokalbestånd	5
Historisk utveckling av lokalbeståndet	6
Historisk utveckling av lokalkostnaderna	7
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential	8
Framtida lokalbehov	8
Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov	8
Nämndens förväntade framtida lokalbehov	13
Lokalplanering	14
Planerad lokalanskaffning	14
Planerad avveckling	15
Kapacitets- och kostnadsutveckling	15
Utveckling av nämndens arbete med lokaler	16

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 kunna 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.

Nämndens ansvar

Arbetsmarknads- och socialnämnden ansvarar för att ge stöd och hjälp till de Malmöbor inom nämndens målgrupper som har behov av insatser och rätt till bistånd.

Nämnden står inför utmaningar som kräver strategiskt och långsiktigt arbete. Malmöbornas behov av stöd från socialtjänsten förväntas öka under planeringsperioden på grund av förändringar i omvärlden och den demografiska utvecklingen i staden. Nämnden vill bland annat lyfta konsekvenserna av ett försämrat säkerhetsläge både nationellt och globalt, lågkonjunktur och ökad arbetslöshet samt fortsatta behov av stöd på grund av hot och våld i och utanför familjen.

Pågående utredningar och trender

Det finns flera pågående samhällstrender, statliga utredningar och lagförslag som kan komma att påverka nämndens verksamheter och inriktning och därmed behovet av lokaler. Lagstiftningsarbetet bedrivs i högt tempo, vilket innebär att remissinstanser har begränsad tid för att analysera förslagets konsekvenser.

Ett flertal utredningar och regeringsuppdrag pågår parallellt, där vissa förslag fortfarande bereds medan andra redan har trätt i kraft. Vidare sker förändringar inom migration och asylmottagande, oroligheter i omvärlden och ett försämrat säkerhetsläge innebär dessutom att kommunerna får ett utökat ansvar inom säkerhet och beredskap. Dessa faktorer bidrar till en komplex och föränderlig omvärld som ställer krav på flexibilitet och framförhållning i nämndens arbete och lokalförsörjning.

Avgränsningar

Den här lokalbehovsplanen, som gäller för 2027–2036, fokuserar på både verksamhetslokaler samt boendeinsatser som nämnden ansvarar för. När vi i planen använder begreppet *lokal* avser vi även boenden och lokaler som används för boendeinsatser inom nämndens verksamhet, om inget annat anges.

Strategiska ställningstaganden

Förutom de gemensamma principer som gäller lokalförsörjningen för staden som helhet, så som att lokalerna ska vara ändamålsenliga, säkra och resurseffektiva samt bidra till stadens mål gällande miljö, klimat och ekonomi, så finns ett antal strategiska riktningar för arbetsmarknads- och socialnämnden som har påverkan på nämndens lokalplanering. De mest centrala strategierna avseende lokalplaneringen listas nedan.

Omställning från externa till interna insatser

Inför 2026 fortsätter nämndens inriktning att stärka insatser i egen regi för att möta det ökade behovet av stöd till barn, unga och familjer på ett mer flexibelt och kostnadseffektivt sätt. Tillgången till fler lägenheter är en förutsättning för att kunna utöka kapaciteten och långsiktigt minska beroendet av externa lösningar.

Trygga och säkra arbetsplatser

Säkerhetsfrågor är viktiga inom nämndens verksamheter. För att kunna bedriva nämndens verksamheter krävs att medarbetare kan utföra sitt grunduppdrag, utan risker i arbetsmiljö alternativt risker för otillåten påverkan.

För att upprätthålla trygga och säkra arbetsplatser samt en god arbetsmiljö är funktioner kopplade till larm- och säkerhetssystem ett prioriterat område i nämndens lokaler de närmsta åren.

Framtidens arbetsplats

Inom nämnden pågår ett arbete med att utforma "Framtidens arbetsplats". Arbetet syftar till att utveckla nämnden som en attraktiv arbetsgivare samt att möjliggöra god lokaleffektivitet i kombination med hybridarbete. Överenskommelse om distansavtal har tagits fram inom nämnden där medarbetare kan medges att arbeta delvis på distans. Det hybrida arbetssättet bedöms ha påverkan på nämndens behov av lokaler framöver samt utformningen av dessa.

Klimatpåverkan

Fastighetsbranschen står för en betydande andel av Sveriges växthusgasutsläpp. 2021 antog kommunfullmäktige ett miljöprogram för Malmö stad med målet att uppnå nettonollutsläpp. För att nå målet behöver nämnden fortsatt ha effektiva lokaler samt hitta fler möjligheter för samlokalisering för att hålla nere utsläppen.

Nulägesbeskrivning

Lokalkrävande verksamheter

Arbetsmarknads- och socialnämnden utgör som en av tre socialnämnder det yttersta skyddsnätet för Malmöbon. Verksamheten fokuserar på arbetsmarknadsfrågor och ekonomiskt bistånd, barn och unga, människor med

skadligt bruk och andra människor i utsatthet. Arbetsmarknads- och socialnämndens ansvarsområde styrs i hög utsträckning av lagstiftning, Socialtjänstlag (2025:400), här efter benämnd SoL.

Inom nämnden erbjuds både insatser och boendeformer som kräver behovsprövning och insatser utan behovsprövning. Nedan listas de typer av verksamhetslokaler som finns inom nämndens regi.

- **Verksamhetslokaler:** Socialtjänstkontor, lokaler för öppenvård och arbetsmarknadssatsningar, familjecentraler samt kontorslokaler.
- **Gemensamhetsboende:** HVB för vuxna med missbruk (SoL, LVM), unga/unga vuxna 13–21 år inkl. ensamkommande (SoL, LVU) samt familjer (SoL, LVU). Även insatser enligt SoL (behovsprövade/nödbistånd/utan behovsprövning), Massflyktsdirektivet och Bosättningslagen.
- **Skyddat boende:** För flickor/kvinnor 14–22 år utsatta för hedersrelaterat våld (SoL, LVU) samt kvinnor 18+ år (ev. med barn) utsatta för våld i nära relation/hedersförtryck (SoL, LBSB).
- **Enskilt boende:** Eftervård/rehabilitering för vuxna med missbruk (SoL) och stödboende för unga 16–20 år (SoL, LVU). Även insatser enligt SoL (behovsprövade/nödbistånd), Massflyktsdirektivet och Bosättningslagen.

Befintligt lokalbestånd

Socialtjänstkontor

Nämnden har fem större socialtjänstkontor i olika delar av staden med en total yta på 24 000 kvm. Socialtjänstkontorens hyreskostnad uppgår till ca 40 miljoner kronor per år. Endast ett av socialtjänstkontoren är en intern förhyrning, resterande har externa hyresvärdar.

Flera socialtjänstkontor är i behov av olika åtgärder och anpassningar för att utöka antalet arbetsplatser, förbättra mottagandet av Malmöbon samt för att förbättra arbetsmiljön.

Lokaler för öppenvård

Nämnden använder runt 20 lokaler för olika typer av öppenvårdsinsatser, främst via externa hyresvärdar. I nuvarande verksamhetslokaler finns begränsade möjligheter till utökning av verksamheten och vid utökning av insatser i egen regi kommer det på sikt innebära behov av nya inhyrningar.

Lokaler för arbetsmarknadssatsningar

Arbetsmarknadsavdelningen bedriver verksamhet i tolv lokaler. Lokalerna har varierande inriktning såsom kontor, verkstad, snickeri, butik, utbildningskök och caféverksamhet. Totalytan som hyrs är omkring 13 000 kvadratmeter med en årshyra om cirka 21 miljoner kronor. Majoriteten av lokalerna hyrs av externa hyresvärdar.

Kontorslokaler

Förvaltningsledning och stab är placerade i tre olika lokaler som förhyrs av extern hyresvärd. I lokalerna finns cirka 150 arbetsplatser samt utbildningslokaler. Hyreskostnaden för lokalerna uppgår till cirka 7 miljoner kronor årligen.

Gemensamhetsboende

Nämnden förfogar över ett brett utbud av sociala boenden fördelade på cirka 70 adresser. Ett totalt av dessa bedrivs i lokaler som hyrs internt. I majoriteten av boendena är belägningsgraden hög, vilket speglar ett fortsatt behov av boendeplatser.

I dagsläget finns cirka 240 boendeplatser i lokaler med tillfälliga bygglov. Flera av dessa bygglov löper ut under perioden 2025–2027. I vissa fall kan förlängning beviljas med upp till fem år, vilket ger ett visst handlingsutrymme. Ett strategiskt arbete pågår för att analysera framtida platsbehov och hur dessa bäst kan tillgodoses utifrån lokalmässiga, ekonomiska och verksamhetsmässiga förutsättningar.

Enskilt boende

För att kunna möta behovet av bostäder förhyr nämnden lägenheter. Majoriteten av de lägenheter som disponeras av förvaltningen är hyreslägenheter. Antal hyreslägenheter varierar då vissa lägenheter kan övertas av Malmöbo och beroende på efterfrågan för nämndens verksamheter. I september 2025 uppgick hyreslägenheterna till 640. Vid upprättande av denna lokalbehovsplan förfogar nämnden över ungefär 180 bostadsrätter. Bostadsrätterna ägs av Malmö stad och nämnden hyr i andra hand av servicenämnden.

Historisk utveckling av lokalbeståndet

Detta stycke blickar bakåt till de behov som skrevs fram i lokalbehovsplan 2021–2035. Nedan finns en redogörelse av vad utfallet blev kring dessa behov.

Arbetsmarknadsavdelningen

För arbetsmarknadsavdelningen redovisades ett behov av tillkommande lokaler. Det fanns även ett behov av att samlokalisera delar av verksamheten och detta har genomförts genom förhyrning av tillkommande yta i redan befintliga lokaler. I samband med ökning av vissa ytor har andra lokaler kunnat sägas upp. Samlokaliseringen har bidragit till en högre effektivitet inom avdelningen.

Familjeinstitution Enebacken

I planen aviserades ett behov av att utöka antalet platser inom denna verksamhet. Utbyggnation av befintlig byggnad pågår och beräknas att färdigställas under det första halvåret 2026.

Socialtjänsthus

Inom ett socialtjänstkontor skedde en ombyggnation samt en utökning av ytan. Detta har skapat en bättre arbetsmiljö samt fler arbetsplatser.

Boenden för hemlösa

En utökning av ett boende för hemlösa planerades, men genomfördes inte på grund av tekniska begränsningar. Nämnden har sedan dess tillgodosett behovet av boendeplatser inom befintligt bestånd. Behovet av ytterligare boendeplatser kvarstår.

Historisk utveckling av lokalkostnaderna

Inom nämndens nedan redovisade lokalkostnader visas de faktiska kostnader som finns kopplade direkt till lokaler. I de fall när verksamheter ställs om från externa till interna insatser kommer lokalkostnaderna med största sannolikhet att öka men ge en minskning på nämndens totala kostnader. Värt att nämna är att siffrorna som avser lokalkostnader innevarande år är det prognosticerade utfallet för 2025.

Uppgifter för presenterade lokalkostnader innefattar hyra, fastighetsnära tjänster såsom soptömning, städning, skötsel, reparationer och underhåll, el, uppvärmning och vatten.

Interna lokaler (stadsfastigheter)	2023	2024	2025
Lokalkostnad (mnkr)	78	86	92
Yta (BTA)	25 436	31 817	43 565
kr/kvm	3027	2702	2111

Att siffrorna för 2025 avviker från tidigare år beror på att nämndens bostadsrätter numera ingår i redovisningen. Dessa har inte inkluderats i statistiken tidigare år.

Externt inhyrda lokaler	2023	2024	2025
Lokalkostnad (mnkr)	218	222	225
Yta (LOA)	115 962	115 962	111 550
kr/kvm	1879	1914	2017

Lokalkostnader	2021	2022	2023	2024	Prognos för 2025
Lokalkostnad i mnkr, exklusive ersättning till fristående aktörer.	220	234	296	308	317
Andel av nämndens totala kostnader, %	6%	6%	7%	7%	7%

Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

Inom nämnden finns många olika verksamhetsområden och därmed olika typer

av lokaler. För en del av lokalerna finns visst utrymme för effektivisering och för andra lokaler är nyttjandet för högt vilket genererar arbetsmiljöproblem. Boendenas nyttjandegrad är generellt hög och beläggningen varierar över tid beroende på Malmöbors behov av insatser.

Som yttersta skyddsnät möter nämnden personer med olika behov, vilket kan försvåra samlokalisering. Samtidigt pågår ett kontinuerligt arbete för att hitta former som möjliggör samlokalisering och mer effektiv lokalanvändning.

För arbetsmarknadsavdelningens lokaler pågår planering för samlokalisering mellan två avdelningar för att öka nyttjandegraden och ta till vara lokalernas kapacitet. Nämnden samnyttjar även lokaler med andra förvaltningar och myndigheter, exempelvis familjecentraler, besöksrum med funktionsstödsförvaltningen, förskolor för familjeomsorgens utbildningar samt lokaler tillsammans med Arbetsförmedlingen, där delar av nämndens personal är placerad.

Framtida lokalbehov

Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov

Det finns ett flertal olika delar som påverkar nämndens lokalbehov. De påverkansfaktorer med störst påverkan på nämndens lokalbehov presenteras nedan utan rangordning.

Befolkningens sammansättning och befolkningsutveckling

Malmöns växande befolkning påverkar nämndens lokalbehov eftersom fler Malmöbor förväntas efterfråga och behöva nämndens stöd och insatser. Enligt den senaste befolkningsprognosen (2025–2035) väntas befolkningen öka med drygt 29 000 personer under kommande decennium, från cirka 365 600 invånare i slutet av 2024 till cirka 395 000 år 2035. Befolkningstillväxttakten är lägre än tidigare prognoser, vilket främst förklaras av minskat barnafödande, minskad inflyttning och något ökad utflyttning.

Det finns osäkerheter i prognosen; bland annat antas att skyddsbehövande från Ukraina kommer att folkbokföra sig under 2025, vilket bidrar till uppjusteringen av befolkningstillväxten för det året. Gruppen i arbetsför ålder förväntas under prognosperioden växa något snabbare än den totala befolkningen, antalet i gymnasieåldern (16–19 år) väntas även öka under de första åren för att sedan minska under 2030-talet. Detta kan innebära att behovet av utredningar och insatser för barn och unga med social problematik, kriminalitet eller annat socialt normbrytande beteende kan komma att öka.

Den samhällsekonomiska utvecklingen påverkar invånarna och den kommunala verksamheten

Enligt Finansdepartementets senaste prognoser har den svenska ekonomin påbörjat en långsam återhämtning under 2025, men lågkonjunkturen väntas kvarstå en tid till. Arbetsmarknaden är fortsatt svag och förbättring väntas först

under 2026. Samtidigt har antalet hushåll med ekonomiskt bistånd fortsatt att minska, vilket antyder att lågkonjunkturen ännu inte fått fullt genomslag på nämndens målgrupper. En ökning av arbetslösheten i Malmö kan leda till ett ökat behov av ekonomiskt bistånd och arbetsmarknadsinsatser.

Arbetsförmedlingen ser behov av förstärkt stöd och arbetsnära insatser, och att fler arbetssökande behöver ta del av utbildning, praktik och subventionerade anställningar för att öka sina chanser till varaktig etablering på arbetsmarknaden. Nationella och lokala politiska beslut om arbetsmarknadspolitik och arbetsmarknadsinsatser, liksom Arbetsförmedlingens förändrade roll och uppdrag, påverkar verksamheten och kan därmed komma att påverka behov av lokaler för arbetsmarknadsinsatser från nämndens sida.

Malmö stads arbete med bostadsförsörjning

Under perioden 2022–2024 bromsade bostadsbyggandet i Malmö in, till följd av lågkonjunktur och högre räntor. Malmös befolkning fortsätter samtidigt att öka. Grupper med små ekonomiska marginaler kan få svårare att hitta en bostad. Minskad nybyggnation innebär också en ökad risk för hemlöshet och trångboddhet.

Det finns ett beslutat bostadsförsörjningsprogram för Malmö stad. Syftet med programmet är att främja ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen, skapa en attraktiv bostadsmarknad och säkerställa ett bostadsbyggande som svarar mot den demografiska utvecklingen och olika gruppers varierande köpkraft. Bostadsförsörjningen är en angelägenhet för hela staden, och framtagandet av programmet sker nämndöverskridande och i samverkan med det kommunala bostadsbolaget MKB och den kommunala bostadsförmedlingen Boplats Syd.

I mars 2025 trädde lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kraft. Lagen förtydligar möjligheterna att förmedla bostäder med förtur och ställer högre krav på att kommunerna i sina bostadsförsörjningsprogram analyserar vilka behov som inte blir tillgodosedda på marknaden och vilka åtgärder kommunen planerar. Ett nytt bostadsförsörjningsprogram ska beslutas av kommunfullmäktige och gälla från 2026.

Nationell hemlöshetsstrategi

Regeringens strategi för att motverka hemlöshet år 2022 – 2026 har som mål att förebygga hemlöshet, stärka det sociala perspektivet samt att metoden Bostad först införs nationellt. Malmö stad har, framgångsrikt, arbetat med metoden Bostad först i drygt 10 år och planerar att ytterligare utöka antalet platser, vilket innebär ett behov av fler lägenheter samt verksamhets- och personallokaler.

Hemlöshet

Malmö stads hemlöshetskartläggning 2025 visar att hemlösheten har ökat något jämfört med 2024. Totalt befann sig 1 798 personer i hemlöshet, varav 1 470 vuxna och 328 barn. Sedan 2018 har gruppen vuxna i hemlöshet minskat med

cirka 57 procent och antalet barn med cirka 87 procent. Den största minskningen över tid gäller personer med bristande förankring på bostadsmarknaden och utan kända individuella hinder för att få en bostad.

Samtidigt har akut hemlöshet fortsatt att öka de senaste åren, bland annat på grund av att flera har behov av skyddat boende vid våld i nära relation. Även andra skyddsbehov har ökat, exempelvis för personer som lämnar kriminella nätverk, deras anhöriga eller personer som av andra skäl riskerar allvarliga hot eller våld.

Migration

Det finns flera osäkerhetsfaktorer kring migration, till exempel hur många människor på flykt som kommer till Malmö. Denna utveckling påverkas både av konflikter i världen och av den nationella migrationspolitiken. I nuläget pågår konflikter i flera delar av världen, inklusive Europa, som kan generera nya flyktingströmmar. En betydande faktor är utvecklingen av kriget i Ukraina. EU har fattat beslut om att förlänga massflyktsdirektivet till mars 2027. Förlängningen innebär att skyddsbehövande från Ukraina ges möjlighet att folkbokföra sig i Sverige. Efter folkbokföring tas de emot i bosättningskommuner enligt bosättningslagen.

Totalt förväntas Malmö ta emot cirka 327 nyanlända personer under 2026, 200 personer 2027 och 140 personer 2028. Detta är en minskning från 2025 då antalet var 420. Nämnden behöver, tillsammans med stadens övriga nämnder och bolag, ha en hög beredskap för att snabbt kunna anpassa verksamheten utifrån migrationens utveckling.

Beredskap

Det säkerhetspolitiska läget har försämrats, vilket innebär att beredskap är en angelägenhet för alla. Kommunerna behöver säkerställa att samhällsviktig verksamhet kan upprätthållas i fredstid, vid höjd beredskap och i krig. För nämnden innebär detta att boenden, myndighetsutövning och andra tidskritiska åtaganden måste kunna fungera även vid störningar eller avbrott. Arbetet ska vara integrerat i det ordinarie arbetet och kontinuitetsplaner ska finnas för både verksamheter och stödfunktioner.

Lokaler och boenden utgör centrala delar i beredskapsarbetet. Det handlar dels om att säkerställa tillgången till ändamålsenliga lokaler, dels om att utveckla samarbetet med fastighetsägare kring exempelvis energiberedskap. En viktig del är att bygga redundans så att alternativa lokaler kan tas i bruk vid evakuering eller avbrott, samtidigt som försörjningen av el, värme, vatten och livsmedel måste tryggas.

Ny socialtjänstlag

En ny socialtjänstlag trädde i kraft under 2025, med ambitionen att skapa en mer tillgänglig och jämlik socialtjänst. Lagen innebär en reformering av socialtjänstens uppdrag med ökat fokus på förebyggande arbete, samverkan och tidiga stödinsatser. Bestämmelser för att tydliggöra socialtjänstens brottsförebyggande ansvar införs samtidigt.

Det är ännu inte klart hur lagen kommer att påverka nämndens lokalbehov i praktiken, men förändringarna förväntas genomföras successivt. Detta kan innebära både utökade uppdrag och förändrade arbetssätt, vilket i sin tur påverkar nämndens användning, utformning och behov av lokaler. Hur detta kommer att falla ut i praktiken kommer behövas analyseras djupare under kommande lokalbehovsplaner.

Samsjuklighetsutredningen

En statlig utredning har presenterat förslag på en reform för vård och stöd till personer med skadligt bruk eller beroende. Förslagen i utredning är ännu inte beslutsplanerade och kan tidigast träda i kraft i början av 2026 och planeras då införas stegvis under en femårsperiod.

Utfallet av reformen kommer sannolikt innebära en förändrad ansvarsfördelning mellan hälso- och sjukvården och socialtjänsten, vilket kan påverka behovet av nya typer av lokaler, anpassningar och ökad samlokalisering mellan aktörer.

Aktivitetskrav

Utredningen om aktivitetskrav för rätt till försörjningsstöd (SOU 2025:15) som överlämnades till regeringen i februari 2025 innebär att vuxna personer som får försörjningsstöd ska delta i aktiviteter motsvarande heltidsarbete för att vara berättigade till stöd. Utredningen är en del av ett bredare reformpaket som även innehåller förslag om jobbpremie, bidragstak samt ökat samarbete mellan kommunerna och Arbetsförmedlingen. Aktiviteterna kan omfatta arbetsmarknadsförberedande insatser, utbildning, praktik, språkundervisning (SFI) och andra åtgärder som stärker förmågan till egen försörjning.

Reformen, som kan komma att träda i kraft sommaren 2026, innebär att kommunen kan bli skyldig att erbjuda aktiviteter motsvarande heltidsarbete. För staden och nämnden kan antalet individer som ska aktiveras komma att uppgå till uppskattningsvis 4700 individer per månad. En sådan förändring kommer att kräva utökade resurser, nya arbetssätt och fler lokaler anpassade för gruppaktiviteter, individuella möten och utbildning. Förändringen kan även ställa nya krav på samlokalisering med andra aktörer. Nämnden bevakar och utreder behoven kopplat till detta.

Myndighetskrav

Nya regelverk och myndighetskrav kan påverka nämndens lokaler och lokalbehov på flera sätt. Exempelvis kan nya brandskyddsåtgärder, krav på installation av sprinklers, tillgänglighetsanpassningar eller ventilation göra att befintliga lokaler behöver byggas om, anpassas eller i vissa fall bytas ut. Detta kan innebära relativt snabba förändringar i lokalernas kapacitet och funktion, påverka verksamhetens kontinuitet samt skapa behov av nya eller alternativa lokaler.

Statsbidrag

Nämnden tar traditionellt del av olika statsbidrag årligen. Statsbidragen möjliggör riktade satsningar som stärker insatserna för Malmöbon. Besluten om statsbidrag

fattas ofta sent på året inför bidragsåret, och ibland till och med efter att året har inletts. Detta innebär att nämnden behöver kunna agera snabbt för att organisera lokaler som rymmer den tillkommande verksamheten. Detta kan skapa behov av att hyra tillfälliga kontorslokaler, genomföra snabba anpassningar av befintliga lokaler eller i vissa fall omfördela ytor mellan enheter. Den korta framförhållningen kan därmed utmana planeringen och leda till både ekonomiska och praktiska konsekvenser i lokalbeståndet, samtidigt som det ställer krav på flexibilitet i lokalförsörjningen.

Utbyggnadsområden

I Malmö pågår planering för vidare utbyggnad av staden i flera områden. För Malmöbon finns det vinster med att nämndens verksamheter finns i olika delar av staden. Nämnden bevakar planprogram och framarbetning av detaljplaner för att identifiera vart i staden verksamheternas fysiska närvaro skulle kunna vara på sikt.

Ändrade arbetssätt, till exempel digitalisering

Digitalisering är en del av nämndens arbete med effektivisering och verksamhetsutveckling samt ett nödvändigt verktyg för att möta välfärdssektorns utmaningar. Digitaliseringen bidrar till en mer tillgänglig service och ökar möjligheterna för Malmöbornas självständighet. Digitaliseringen bidrar även till att frigöra mer tid för personliga möten med brukare, effektivisera arbetsprocesser och förbättra arbetsmiljön samt till att möjliggöra systematisk uppföljning. Digitalisering kan komma att påverka behovet av arbetsplatser och lokaler, men i vilken omfattning är ännu inte tydligt.

Tillgänglighet i lokaler och boenden inom intern kontroll

Enligt kommunallagen (6 kapitlet, 6 §) ska nämnderna var och en inom sitt område se till att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt samt den lagstiftning som gäller för verksamheten. De ska också se till att den interna kontrollen är tillräcklig och att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

Inom intern kontroll lyfter nämnden arbetet med tillgänglighet i lokaler och boenden. Syftet med granskningen är att identifiera brister i lokaler och boenden och vid behov ta fram förslag på åtgärder. Under 2024 granskades sex lokaler och boenden. Under 2025 har ett antal identifierade brister åtgärdats och nämnden arbetar vidare med både granskningar och åtgärder. Nämnden arbetar med att upprätta ett systematiskt arbete kring att identifiera tillgänglighetsbrister.

Nämndens förväntade framtida lokalbehov

Som nämnts i tidigare avsnitt finns det många påverkansfaktorer som är svåra för nämnden att prognosticera. Med hänsyn till befolkningsprognosen för Malmö kan det antas att nämndens verksamheter och antalet medarbetare kommer att växa i takt med att antalet medborgare ökar. Nämnden gör bedömningen att både lokaler och sociala boenden kan komma att öka över tid. Prognosen görs med uppdelning sociala boenden samt lokaler.

Sociala boenden

I detta stycke används lokaler som ett samlingsnamn för alla de olika typer av lokaler som nyttjas som sociala boenden, både gemensamhetsboende och lägenheter inom nämndens verksamheter.

För att möjliggöra den planerade omställningen från externa insatser till fler interna insatser finns ett behov av tillkommande lokaler. De lokaler som bedöms behövas omfattar både gemensamhetsboenden och lägenheter, för att på bästa sätt möta Malmöbons behov av insatser och stöd.

Nämnden har ett samarbetsavtal med MKB där ett ca 150 lägenheter årligen tilldelas nämnden. Det angivna antalet lägenheter i det nuvarande avtalet bedöms inte fullt ut motsvara det faktiska behovet. Nämnden har en aktiv bevakning av bostadsmarknaden och arbetar kontinuerligt med att identifiera nya bostäder. Det är dock en utmaning att hitta enskilda lägenheter med rimlig hyra, och intresset från hyresvärdar är begränsat.

Inom nämndens olika boendeformer finns ett antal lokaler som medges genom tillfälliga bygglov. Det pågår utredningar och planering för hur platserna kan ersättas i framtiden, exempelvis genom nybyggnation eller ombyggnation av befintliga lokaler. Särskilt arbete pågår med att hitta lösningar för att ersätta lokaler som kommer att försvinna i området Västra Flensburg, där vi idag har Bostadsbyn samt Kuratorn.

Lokaler

I detta stycke används lokaler som ett samlingsnamn för alla de olika typer av lokaler som nyttjas inom nämndens verksamheter. I detta stycke ingår ej de bostäder som förhyrs genom lokalavtal utan dessa presenteras i föregående stycke.

Nämnden ser flera kommande behov av lokaler under planeringsperioden. Lokalbehoven kan komma att innebära nya lokaler men även ett behov av att byta ut befintliga lokaler för att möta ändrade behov. Behoven grundar sig i de faktorer som nämnts tidigare i planen med störst bäring på omställning av insatser, kommande aktivitetskrav samt ändrade behov utifrån ny socialtjänstlag. För att kunna möta dessa förändringar behövs lokaler som kan stötta nämndens arbete i att hitta nya och andra vägar för att möjliggöra ett bättre möte med Malmöbon men även utifrån möjligheten att samlokalisera verksamheterna för att uppnå högre effektivitet. För att möjliggöra detta krävs flera utredningar inom nämnden för att kartlägga behoven där några utredningar redan är startade.

Lokalplanering

Planerad lokalanskaffning

Socialtjänstkontor

I lokalbehovsplan 2025–2034 redovisades att ett utredningsarbete med flera av stadens socialtjänstkontor skulle genomföras. Utredningsarbetet avseende

Sallerupsvägen är avslutat, se avsnitt *Lokalförändringar som genomförts under 2025*.

För socialtjänstkontoret på Bergsgatan pågår utredning som kan komma att innebära tillkommande ytor.

Lokaler för sociala insatser

För att kunna möta nya lagar och omställningen av insatser pågår flera lokalutredningar som sannolikt kommer innebära tillkommande lokaler. En utredning avseende en större samlokalisering planeras. För det fall en samlokalisering ska vara möjlig kommer andra lokaler behövas.

Sociala boenden

För att fortsatt möta Malmöbons behov av olika insatser finns ett behov av sociala boenden. Inom nämnden pågår ett arbete med att tillförskaffa fler bostäder för socialt ändamål. Det finns behov av både lägenheter samt gemensamhetsboende.

För vissa verksamheter finns ett behov av utökning av platser för att möta omställningen från externa till interna insatser. För andra verksamheter finns ett behov av förändrade boendeformer.

Lokalförändringar som genomförts under 2025

Sociala insatser

För att möjliggöra omställningen från externa insatser till interna insatser har nämnden hyrt in ett mindre antal lokaler. Dessa lokaler tas i bruk under 2025 och hyrs in delvis internt genom stadsfastigheter men även genom externa fastighetsägare.

Samlokalisering och förråd

Ett av nämndens lokalbehov som presenterades i lokalbehovsplan 2025–2034 planeras att delvis lösas genom en samlokalisering inom nämndens befintliga lokaler. Detta kommer innebära ett mer effektivt nyttjande av lokalerna. Behovet löses delvis även genom en inhyrning av en lagerlokal som kommer ersätta en betydande del av nämndens förrådslokaler.

Lundavägen 6

Andrahandsuthyrning från Hälsa-, vård och omsorgsförvaltningen och hyresvärd är MKB. Kontraktet sträcker sig till den 30 juli 2027. Förhoppningen är förlängning av kontraktet. Boendet består av 44 individuella enheter, eller enheter där flera personer kan dela bostad.

Skolsociala team

För stadens satsning skolsociala team uppstod ett akut lokalbehov under början av 2025 då teamet inte gavs möjlighet att vara kvar i befintliga lokaler. Teamet har fått en ny lokal från stadens lokalbank och inhyrning sker genom interna

lokaler från stadsfastigheter.

Utökning socialtjänsthus, Sallerupsvägen

Enligt tidigare lokalbehovsplaner har ett behov av utökning av socialtjänstens lokaler aviserats. Under 2025 har ett hyresavtal undertecknats och nämnden planeras få tillgång till lokalen under första delen av 2026.

Planerad avveckling

Inom nämnden finns två lokaler som i ett nuläge skulle kunna vara föremål för avveckling. Eftersom det inom nämndens verksamheter finns vissa planer på samlokalisering kan det komma fler lokaler som kan komma att lämnas under planperioden men då i samband med att det sker ett byte och samlokalisering i annan lokal.

Nämnden har få lokaler som förhyrs internt och det är därmed mest troligt att det är externa lokaler som lämnas.

I Lindängens centrum finns Framtidens hus med två verksamheter, men byggnaden är i dåligt skick och framtiden där är osäker.

Planerat frånträdesår	Lokal	Beskrivning av lokal	Antal brukare/platser	Hyresvärd	Frågående hyra
2028		Öppen vård		Extern	860 000 kr
2026		Boende		Extern	1 000 000 kr

Kapacitets- och kostnadsutveckling

Nedanstående tabell speglar den ekonomiska utvecklingen gällande lokalkostnader som skulle kunna ske för nämnden över planeringsperioden.

Tabellen tar bland annat hänsyn till uppräknings på grund av KPI, en uppskattning av förhyrningar de närmsta tre åren, två objekt som eventuellt frånträds, samt komponentutbyte- och underhåll för våra internt hyrda lokaler.

Tabellen är endast en indikation för den ekonomiska planeringen och tar endast hänsyn till det som är känt i ett nuläge.

Lokalkostnadsutveckling 2026–2030

Belopp i mnkr	2026	2027	2028	2029	2030
Intern lokalkostnad	51 722	50 326	51 052	52 116	53 165
Extern lokalkostnad	185 824	188 983	192 196	195 463	198 786
Total lokalkostnad	288 013	294 111	305 209	310 573	314 599

Lokalkostnadsutveckling 2031–2035

Belopp i mnkr	2031	2032	2033	2034	2035
Intern lokalkostnad	53 920	45 914	47 138	48 123	49 346
Extern lokalkostnad	202 166	205 602	209 098	212 652	216 267
Total lokalkostnad	314 306	303 766	308 484	311 781	316 641

Utveckling av nämndens arbete med lokaler

Arbetsmarknads- och socialnämnden har fortsatt arbetet med att stärka upp organisationen som ansvarar för nämndens arbete med lokaler. Syftet med att stärka upp organisationen går i linje med kommunfullmäktiges beslut gällande Policy för lokalförsörjning där nämnden ska bidra till att lokalförsörjningsarbetet i Malmö stad bedrivs på ett effektivt och samarbetsinriktat sätt.

Arbetsmarknads- och socialnämnden kommer fortsatt ha fokus på att förfinas arbetet med att ta fram interna processer för hur lokalbehov ska identifieras, utredas och analyseras för att i senare skeden kunna lyftas till den förvaltningsspecifika lokalförsörjningsgruppen (FLG). Inom nämnden pågår även ett arbete med att förtydliga beslutsvägar och vilka funktioner som har vilket mandat gällande lokalfrågor. Detta för att verka för att de inhyrningar och investeringar som görs är välgrundade, kostnadseffektiva, ändamålsenliga, yt-effektiva samt leva upp till stadens mål för lokaler berörande exempelvis klimatmål.