

Lokalförsörjningsplan för Malmö stad

2027–2036

Förvaltning
Avdelning
Upprättad
Version
Ansvarig

Stadskontoret
Ekonomiavdelningen
2026-03-12
1.0
Mikael Kysäter

Sammanfattning

- Givet den förväntade befolkningsutvecklingen har planeringen av för- respektive grundskolelokaler lagts om efter en tid av omfattande utbyggnad. Grundskolenämnden kommer att avveckla paviljonger och några mindre lokaler samt ställa om utbildningsplatser till anpassad grundskola. Inom förskolan finns ett antal nybyggnationer i planeringen för att ersätta tillfälliga och bristfälliga lokaler. 2028 väntas nya lokaler för Malmö Idrottsgymnasium och anpassad gymnasieskola stå färdiga på Stadionområdet. Under planeringsperioden utgår gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden från en ökad andel elever i Malmös kommunala gymnasieskolor, särskilt inom vissa yrkesprogram.
- Som en följd av att antalet äldre förväntas bli fler i Malmö finns det ett behov av cirka 400 fler platser på vård- och omsorgsboenden under de kommande tio åren. Dessutom finns planering på att starta så kallade hemvårdshubbar där flera professioner som arbetar med vård i brukarens hem kan använda gemensamma lokaler.
- Det finns behov av fler platser inom både LSS och daglig verksamhet. Utbyggnaden av LSS-boenden har hittills försenats på grund av svårigheten att hitta lämpliga lokaliseringar. Nu finns dock ett antal nybyggnationsprojekt på gång. Gällande daglig verksamhet planeras det för fler större enheter där flera olika typer av verksamheter kan bedrivas i samma lokal.
- Det finns en omfattande planering för lokaler och anläggningar för fritidsverksamhet. Planeringen innehåller både ersättningar och nyanskaffningar. Exempelvis medför utvecklingen av Stadionområdet investeringar i flera anläggningar, de mest aktuella är Multisportbyggnaden och nya Malmö stadion. Dessutom bedömer fritidsnämnden att det finns behov av flera andra anläggningar i staden under planeringsperioden, bland annat is- och simhallar.
- Servicenämnden fick i samband med beslut om lokalförsörjningsplan för 2026–2035 i uppdrag att redovisa en dokumenterad underhållsplanering för stadens lokalbestånd. Servicenämnden redovisar i detta ärende vilka större underhållsåtgärder som planeras och hur det påverkar lokalnyttjande nämnder ekonomiskt under de kommande tre åren. Arbetet pågår med att ta fram 10-åriga underhållsplaner per lokal tillsammans med lokalnyttjarna.
- Lokalkostnadernas andel av nämndernas totala kostnader har över lag varit stabilt de senaste åren. Undantaget är fritidsnämnden där lokalkostnadernas andel har ökat från 41 % till 51 % sedan 2021 till följd av att nya objekt tagits i bruk och att driftkostnaderna har ökat. På helheten bedöms inte lokalkostnadernas andel öka markant framöver, det främsta undantaget är fritidsnämnden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Inledning.....	5
Syftet med lokalförsörjningsplanen	5
Planeringsförutsättningar	5
Samlad bedömning av nämndernas lokalplanering.....	8
Övergripande om lokalförsörjningen i Malmö stad	16
Befintligt lokalbestånd	16
Miljö- och klimatpåverkan.....	20
Ekonomiska konsekvenser	22
Nämndernas lokalplanering.....	28
Lokaler för utbildningsverksamhet.....	28
Lokaler för omsorg och socialtjänst.....	32
Lokaler för kulturverksamhet.....	38
Lokaler för fritidsverksamhet.....	39
Administrativa lokaler	43
Planerade anskaffningar och avvecklingar	44
Planerade anskaffningar	44
Planerade avvecklingar	48

Inledning

I detta avsnitt beskrivs syftet med lokalförsörjningsplanen, viktiga förutsättningar för lokalplaneringen samt stadskontorets samlade bedömning av stadens lokalplanering.

Syftet med lokalförsörjningsplanen

Det här är Malmö stads lokalförsörjningsplan för perioden 2027–2036. Den utgör stadens övergripande styrdokument för planeringen av verksamhetslokaler.

Verksamhetslokaler är en avgörande förutsättning för att Malmö stad ska kunna erbjuda service och tjänster till malmöborna. Lokalerna är en betydande kostnadspost och en viktig del i stadsutvecklingen.

Nybyggnation och drift av lokaler står dessutom för en stor del av Malmö stads klimatpåverkan. Lokalplaneringen är därför av strategisk betydelse för stadens verksamheter och Malmös utveckling.

Lokalförsörjningsplanen redovisar Malmö stads lokalbehov för de kommande tio åren och vilken planering som finns för att tillgodose behoven. Nämndernas lokalbehovsplaner ligger till grund för den planering som redovisas i planen.

I planen beskrivs också stadens befintliga lokalbestånd, underhållsplanering, ekonomiska konsekvenser av lokalförsörjningen samt lokalanvändningens miljö- och klimatpåverkan.

Lokalförsörjningsplanen ska användas som ett underlag av stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden och miljönämnden i deras planering och av servicenämnden i sin roll som lokalförsörjare. Planen är ett inriktningsbeslut i enlighet med modellen för investeringsstyrning i Malmö stad. Varje enskild lokalanskaffning prövas i grindbeslut enligt lokalbeslutsprocessen och behöver sedan godkännas politiskt innan genomförande.

Planeringsförutsättningar

Nedan beskrivs några viktiga planeringsförutsättningar som påverkar stadens lokalplanering.

Befolkningsutvecklingen

Befolkningsutvecklingen är den enskilt viktigaste planeringsförutsättningen för stadens lokalplanering. Befolkningens storlek och sammansättning påverkar vilken kommunal service som efterfrågas och därmed vilka lokaler som behövs.

Under stora delar av 2000-talet har Malmö stad haft hög befolkningstillväxt med en befolkningsökning på cirka 5 000 invånare per år. I den senaste befolkningsprognosen bedöms dock befolkningsökningen ligga runt 2 600 invånare per år framöver. Minskningen beror i huvudsak på minskad invandring och lägre barnafödande. Om prognosen blir verklighet kommer det övergripande behovet av nya lokaler inte öka lika snabbt framöver som under den senaste 20-års perioden.

Lokalbehovet i olika verksamheter påverkas främst av hur specifika åldersgrupper utvecklas. Framför allt yngre och äldre efterfrågar lokalkrävande kommunal verksamhet.

Barn och unga

När det gäller de yngre åldersgrupperna förväntas antalet barn i både för- och grundskoleåldern att minska framöver. Barn i förskoleåldern förväntas minska med cirka 5 % fram till 2027 för att därefter plana ut. De förväntas öka i antal under 2030-talet baserat på en förväntad ökning i fruktsamheten.

Gällande barn i grundskoleåldern förväntas en minskning under planeringsperioden med cirka 3 400 individer fram till 2035, vilket motsvarar en minskning på cirka 8 %. Antalet elever i gymnasieåldern förväntas öka fram till 2031 för att därefter börja minska.

Äldre

De äldre Malmöborna förväntas öka under det kommande decenniet. Åldersgruppen 66–79 år förväntas öka med 16 % och gruppen 80+ ökar med cirka 30 % fram till 2035. Även denna utveckling får en stor påverkan på det framtida lokalbehovet, framför allt för hälsa-, vård- och omsorgsnämnden. Även andra nämnder påverkas av att andelen äldre ökar, bland annat funktionsstödsnämnden som förväntas få fler äldre brukare inom sin LSS-verksamhet.

Lokalbehov som inte korrelerar med den demografiska utvecklingen

Det finns flera lokalbehov som har en svagare korrelation med den demografiska utvecklingen. Två exempel är anpassad grundskola och gruppbofasta inom LSS. Där har efterfrågan på platser ökat på ett sätt som inte står i direkt relation till hur aktuella befolkningsgrupper utvecklats. I dessa fall blir befolkningsprognosen ett något trubbigare planeringsverktyg för att bedöma det framtida lokalbehovet.

Stadsutveckling

Malmö växer och förändras. När områden förändras kan verksamheter behöva flyttas. Nedan följer ett antal utbyggnads- och stadsutvecklingsprojekt som påverkar stadens lokalbehov. Dessa lokalbehov är inte primärt drivna av befolkningsutvecklingen.

Västra Flensburg

I området Västra Flensburg planerades för en utbyggnad av Region Skånes verksamheter inom sjukhusområdet. Planeringen har medfört att fem förskolor inom området kan behöva omlokaliseras. Även arbetsmarknads- och socialnämnden bedriver verksamhet i området som skulle påverkas. Region Skåne utreder för närvarande om de i stället kan utöka sin verksamhet i anslutning till sin befintliga lokalisering. Utredningen väntas bli klar under våren 2026 och ännu finns inget definitivt besked.

Befintliga förskolor inom området fortsätter för närvarande sin verksamhet. De förändrade planerna har försvårat förskolenämndens lokalplanering då en förskola avvecklats delvis mot bakgrund av den planerade exploateringen och de andra förskolorna har planerats för avveckling eller omlokalisering. Även för arbetsmarknads- och socialnämnden har de förändrade planerna på Västra Flensburg påverkat nämndens lokalplanering.

Amiralsgatan och Station Persborg

Planprogrammet för Amiralsgatan och Station Persborg beskriver den planerade utvecklingen av området under de närmaste decennierna. Förslaget innebär bland annat en utveckling av stationsområdet runt Persborg med nya bostäder, verksamhetslokaler och en ny förskola. I detta område bedriver kommunteknik inom serviceförvaltningen en stor del av sin verksamhet. För närvarande har inte detaljplaner startats för denna del av

området, men om planerna genomförs måste verksamheterna lämna hela området.

Parallellt pågår ett detaljplanearbete för fastigheten Verket 4 där kommunteknik hyr mark och lokaler. Denna ytkrävande verksamhet kommer behöva omlokaliseras inom några år.

Stadionområdet

Arbetet med att utveckla Stadionområdet har pågått en längre tid inom Malmö stad och med berörda externa aktörer. 2019 godkände kommunfullmäktige ett planprogram för området som legat till grund för utvecklingen. I programmet föreslogs att flera nya idrottsanläggningar ska uppföras på området som sammantaget medför stora investeringar och ökande driftkostnader för fritidsnämnden. Läs mer om Stadionområdets utveckling i avsnittet Lokaler för fritidsverksamhet.

Beredskap

Till följd av ett försämrat säkerhetsläge kommer beredskap med största sannolikhet bli ett viktigare perspektiv i stadens lokalförsörjning framöver. En del av stadens nämnder beskriver hur de arbetar med frågan i sina lokalbehovsplaner.

Arbetsmarknads- och socialnämnden beskriver vikten av att deras verksamhet kan fortgå även vid olika typer av störningar. Nämnden arbetar bland annat med kontinuitetsplanering och att bygga redundans för att kunna omlokalisera verksamheter vid störningar. Servicenämnden lyfter behovet av ett beredskapslager inom kommuntekniks verksamhet för att kunna hantera extraordinära händelser.

Samlad bedömning av nämndernas lokalplanering

I detta avsnitt redogör stadskontoret för sin samlade bedömning av nämndernas lokalplanering. Syftet är att ge en helhetsbild över vad som fungerar väl och vilka områden inom lokalförsörjningen som staden behöver ha särskilt fokus på framöver.

Planeringsförmåga i nämnderna

Stadskontoret bedömer att stadens nämnder över lag bedriver en god lokalplanering. Nämndernas förmåga att bedöma framtida lokalbehov har förbättrats, exempelvis genom att utveckla analyserna av hur vissa

lokalbehov förhåller sig till befolkningsutvecklingen. Det finns dock skillnader i nämndernas planeringsförmåga, vilket sannolikt beror på hur trängande utbyggnadsbehov som funnits historiskt och att vissa lokalbehov är mer svårprognostiserade än andra.

Det är värdefullt att nämnderna bedriver en god lokalplanering eftersom det ökar sannolikheten för att kunna tillgodose nämndernas lokalbehov med ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler. Eftersom det ofta tar lång tid att anskaffa nya lokaler kan bristfällig lokalplanering leda till dyrare och sämre lösningar.

Trots att planeringen över lag är god bedömer stadskontoret att det finns områden att utveckla. Några nämnder redovisar exempelvis inte framtida lokalbehov och planerade anskaffningar på ett tillräckligt specifikt sätt i sina lokalbehovsplaner.

Vidare ser stadskontoret ett behov av att ytterligare utveckla servicenämndens vakanshantering. Detta för att i ett tidigare skede identifiera vilka lokaler som kommer att bli vakanta och bedöma vilka verksamheter de eventuellt kan användas för.

Lokalkostnadsutveckling

Som visas i tabell 6 på sidan 23 har det inte skett några större förändringar i nämndernas lokalkostnader, sett som andel av totala kostnader, under de senaste fem åren. Undantaget är fritidsnämnden vars lokalkostnadsandel ökat från 41 % till 51 % sedan 2021.

Figur 2–4 på sidorna 26–27 visar att Malmö stads lokalkostnader inom förskola, grundskola och gymnasieskola inte avviker på ett markant sett jämfört med landets tio största kommuner. Gällande förskolelokaler ligger Malmö en bit över riksgenomsnittet.

Tabell 7 på sidan 24 visar nämndernas prognostiserade lokalkostnader utifrån den lokalplanering som är gjord. Över lag bedöms det inte bli någon större ökning av nämndernas lokalkostnader sett som andel av deras totala kostnader.

Totalt bedöms lokalkostnaderna öka med 21 % för de åtta största lokalnyttjande nämnderna fram till 2035. Detta motsvarar en årlig ökningstakt på cirka 2,1 %. Givet framtida uppräknings av nämndernas kommunbidrag kommer lokalkostnadsandelen därmed sannolikt inte att öka på helheten.

Utifrån planeringen framåt är det tre nämnder som bedöms ha en högre lokalkostnadsutveckling. Dessa är fritidsnämnden, kulturnämnden och funktionsstödsnämnden. Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens planerade utbyggnad av vård- och omsorgsboenden är inte inkluderad i denna bedömning eftersom de inte finns med i nämndens lokalbehovsplan.

Förskolenämnden lyfter även i sin lokalbehovsplan att de ser en oro över att lokalkostnaderna per plats kommer att öka under planeringsperioden som en konsekvens av att nya lokaler tas i bruk samtidigt som antalet barn inte ökar. Samtidigt prognostiserar stadskontoret att förskolenämndens resurstilldelning för perioden 2026–2035 kommer att öka med drygt 30 %. Denna prognos inkluderar både indexuppräkning av nämndens kommunbidrag och demografieffekt till följd av att antalet barn i förskoleålder ändras. Sammantaget indikerar detta att lokalkostnadens andel, såväl per plats som för nämnden som helhet, inte kommer att öka. Prognosen baseras på nuvarande befolkningsprognos och kan ändras vid fortsatt låga födelsetal.

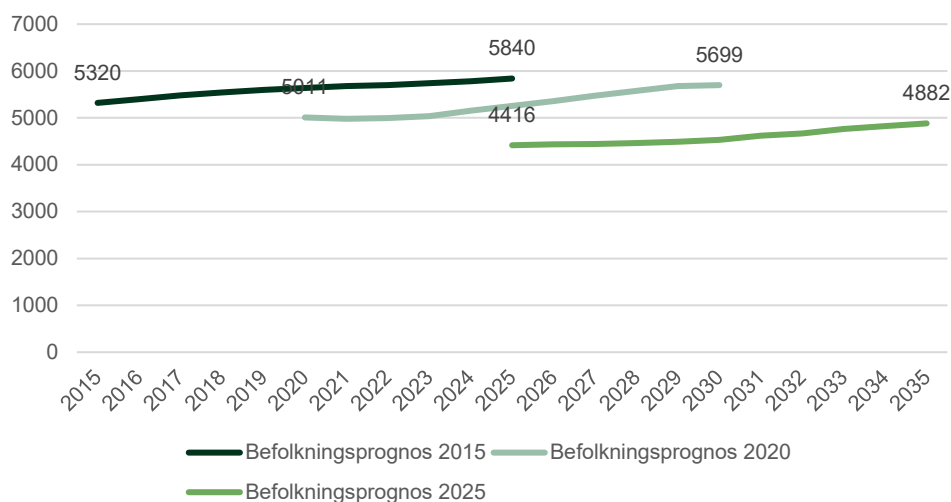
Omläggning i planeringen av för- och grundskolelokaler

Precis som för många andra kommuner och Sverige i stort har det under senare år skett förändringar i de demografiska framtidsutsikterna i Malmö. Under stora delar av 2000-talet har Malmö haft ett högt barnafödande och en hög generell befolkningstillväxt. Det gav upphov till en omfattande utbyggnad av framför allt för- och grundskolelokaler under denna period.

Sedan 2018 har dock antalet barn i förskoleålder i Malmö minskat och sedan några år tillbaka har prognoserna för framtida barnafödande reviderats ned.

Figur 1 illustrerar detta genom att jämföra prognosen över antalet 0-åringar i befolkningsprognoserna för Malmö stad beslutade 2015, 2020 respektive 2025. 2015 prognostiserades det att det skulle finnas cirka 5 800 0-åringar år 2025, medan utfallet blev cirka 4 400 0-åringar. Denna förändring i antalet nyfödda får såklart en påverkan på behovsbedömningarna av i första hand förskolelokaler, men med lite fördröjning även på grundskole- och gymnasielokaler.

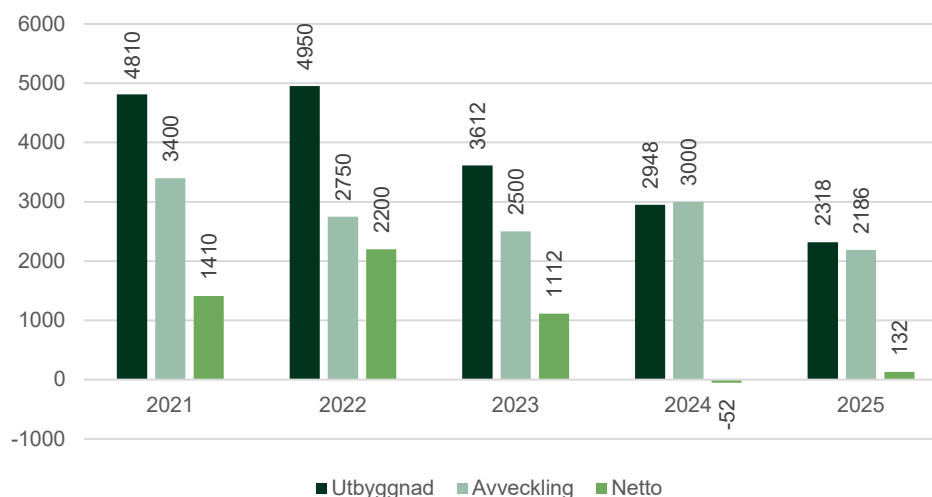
Figur 1. Antal 0-åringar i befolkningsprognoserna beslutade 2015, 2020 respektive 2025



Givet att det ofta tar flera år att anskaffa nya lokaler understryker detta vikten av att löpande se över lokalplaneringen och anpassa den efter förändrade förutsättningar.

Hur har då förskole- respektive grundskolenämnden justerat sin lokalplanering utifrån förändringarna i befolkningsprognosen?

Figur 2. Utbyggnads- och avvecklingsplanering i förskolenämndens lokalbehovsplaner beslutade år 2021 till 2025

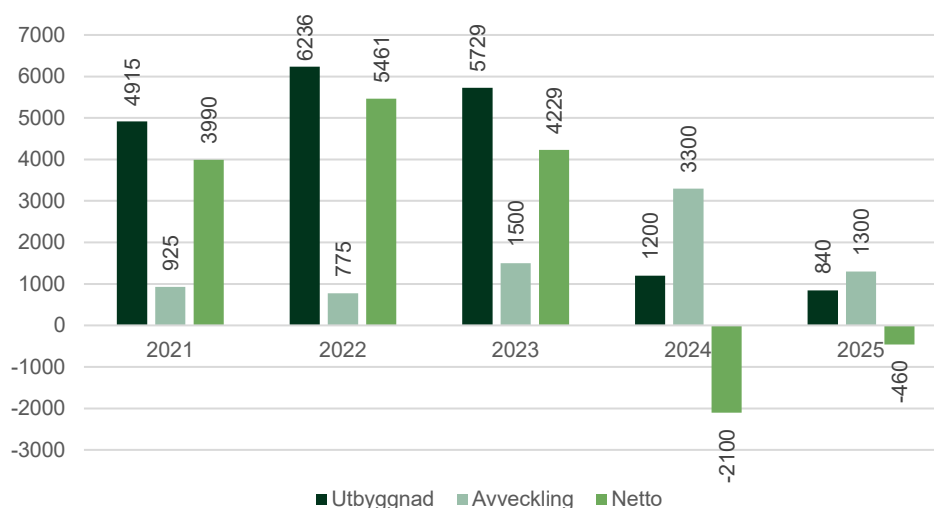


Figur 2 ovan visar den planerade utbyggnaden och avvecklingen av antalet förskoleplatser under kommande tio år i förskolenämndens fem senaste lokalbehovsplaner. Nämndens utbyggnadsplanering har reviderats ner, från cirka 4 900 platser i planen 2022 till cirka 2300 platser i den senaste planen. Om den planerade avvecklingen beaktas innebär de två senaste

planerna knappt nettoförändring i antalet platser. Detta ligger i linje med den senaste befolkningsprognosen som prognostiserar att antalet barn i förskoleåldern kommer vara i det närmaste oförändrat om tio år jämfört med idag.

Figur 3 visar på motsvarande sätt hur grundskolenämndens lokalplanering har reviderats de senaste åren. Utbyggnadsplaneringen har justerats ned från cirka 5 000–6 000 platser för några år sedan till 840 platser i den senaste planen. Dessutom har nämnden ökat antalet platser som avses avvecklas, vilket gett en negativ nettoförändring av antalet platser i de två senaste planerna. Nämnden planerar att ställa om platser från grundskola till anpassad grundskola för att möta behovet inom den verksamheten.

Figur 3. Utbyggnads- och avvecklingsplanering i grundskolenämndens lokalbehovsplaner beslutade år 2021 till 2025



Sammantaget bedömer stadskontoret att förskolenämnden och grundskolenämnden har gjort tillräckliga förändringar i sin lokalplanering för att hantera förändrade demografiska framtidsutsikter.

Fritidsnämndens lokalplanering

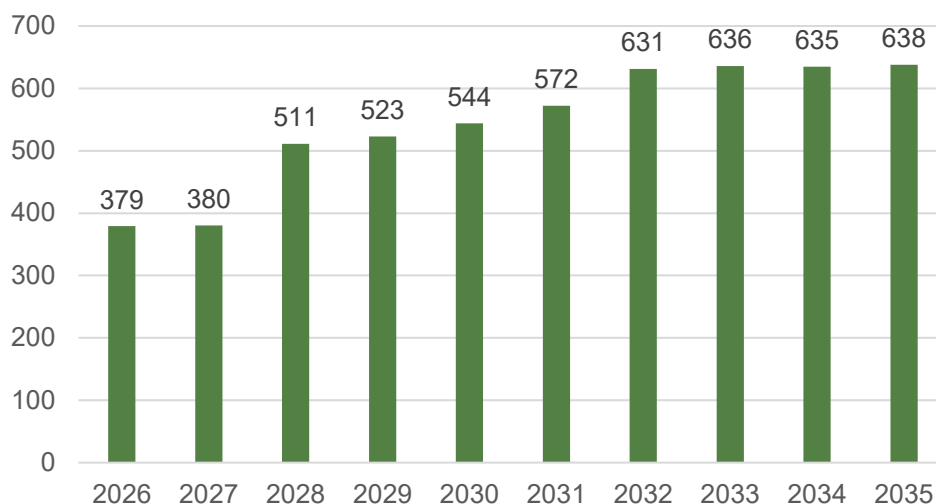
En ny Malmö stadion för tävlingar på internationell nivå inom friidrott och fotboll, en ny Multisportbyggnad, två nya simhallar, en tillfällig ishall, två nya permanenta ishallar, en ny gymnastikidrottshall, en ny bowlinghall, ombyggnation, alternativt nybyggnation av friidrottshallen Athleticum, ny aktivitetssyta i mobilitetshus på Stadionområdet, en ny sporthall på Rosengård, en ny gymnastiksal, två nya idrottsplatser samt upprustning av sju befintliga idrottsplatser är de lokaler och anläggningar som fritidsnämnden avser att anskaffa under planeringsperioden 2027–2036.

Denna planering innehåller både ersättning av befintliga och anskaffning av nya lokaler och anläggningar för fritid och evenemang.

Figur 4 visar hur fritidsnämndens lokalplanering bedöms påverka framtida lokalkostnader vid genomförande. Totalt prognostiseras fritidsnämndens lokalkostnader öka från 379 till 638 mnkr fram till år 2035, vilket motsvarar en ökning med 68 %. Planeringen innefattar även de lokaler nämnden avser att lämna, vilket motsvarar minskade lokalkostnader med ca 15 mnkr under perioden.

I de fall de finns politiska beslut om lokalanskaffning i enskilda projekt utgår prognosen från beslutade investeringsbelopp. Därför utgår prognosen från en totalutgift för nya Malmö stadion om 633 mnkr i enlighet med kommunfullmäktiges beslut hösten 2024. I februari 2026 fattade fritidsnämnden beslut om att ansöka om godkännande av utökat totalbelopp för nya Malmö stadion om 1 082 mnkr. Eftersom detta inte behandlats i kommunfullmäktige baseras prognosen på gällande beslut av kommunfullmäktige.

Figur 4. Prognostiserade lokalkostnader för fritidsnämnden baserat på fritidsnämndens lokalbehovsplan (mnkr)



Fritidsnämnden beskriver i sin lokalbehovsplan hur de arbetar för att utveckla lokalbeståndet för att bidra till kommunfullmäktiges mål i budgeten. I detta arbete lyfter nämnden bland annat att de avser att bidra till att sänka trösklarna för de grupper som är minst aktiva idag och att stärka Malmös roll som regional tillväxtmotor genom att tillhandahålla evenemangsanläggningar.

Stadskontoret bedömer att fritidsnämnden på ett tydligare sätt behöver redovisa vilka behov som respektive planerad lokalinvesteringar tillgodoser. Planeringen kan också behöva revideras utifrån förändrade bedömningar av framtida befolkningsutveckling.

Vissa av de kommunala bolagen och kommunalförbunden står inför stora investeringsbehov framöver gällande bland annat Va-system och energiinfrastruktur. Sammantaget med de investeringsbehov som finns i nämnderna riskerar det att leda till att stadens skuldsättning ökar. Därför är det viktigt att göra välavvägda prioriteringar i investeringsplaneringen framöver.

Eftersom en stor del av den planerade utbyggnaden av fritidsanläggningar inte kommer kunna hanteras inom fritidsnämndens befintliga ekonomiska ram behöver kommunstyrelse och kommunfullmäktige ett bra planeringsunderlag för att kunna fatta beslut om satsningar inom detta område. Därför föreslår stadskontoret att kommunfullmäktige ger fritidsnämnden i uppdrag att se över sin lokalplanering och redovisa det till kommunfullmäktige i nämndens kommande lokalbehovsplan.

Fritidsnämnden lyfter i sin lokalbehovsplan att de avser föra dialog med privata aktörer gällande utveckling och nybyggnation av en evenemangshall och att i samverkan med olika aktörer uppföra en permanent ishall i Jägersro. Vilka aktörer som avses och hur samverkansformerna ska se ut specificeras inte i planen.

I SKR:s rapport *Äga eller hyra verksamhetslokaler* redogör de för de principiella för- och nackdelar med att äga respektive hyra verksamhetslokaler (SKR, 2019). Fördelarna vid ägande är bland annat större rådighet över lokalerna och att de lättare kan anpassas utifrån förändrade behov. Fördelarna med att hyra lokaler är bland annat att det ger större flexibilitet, vilket kan vara fördelaktigt då ett lokalbehov inte är långsiktigt. Rapporten visar att det över tid som regel är ekonomiskt fördelaktigt för kommunen att äga de verksamhetslokaler det finns ett långsiktigt behov av. Stadskontoret vill betona vikten av att väga dessa för- och nackdelar mot varandra innan beslut om att äga eller hyra en specifik verksamhetslokal tas.

Aktivitetskravet kan ge upphov till nya lokalbehov

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. 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. I Malmö stads fall 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. Arbetsmarknads- och socialnämnden bevakar och utreder behoven kopplat till detta.

Övergripande om lokalförsörjningen i Malmö stad

I detta avsnitt redogörs för de övergripande förutsättningarna för lokalförsörjningen i Malmö stad gällande bland annat befintligt bestånd, ekonomiska konsekvenser och planeringsförutsättningar.

Befintligt lokalbestånd

Servicenämnden förvaltar på kommunfullmäktiges uppdrag Malmö stads egenägda verksamhetslokaler. De utgörs av totalt cirka 1,9 miljoner kvm lokalyta, varav drygt hälften är lokaler för utbildningsverksamhet. Total internhyra för 2026 uppgår till cirka 1 950 mnkr, vilket motsvarar Malmö stads självkostnad för lokalerna.

Malmö stad hyr även in lokaler från externa hyresvärdar för sin verksamhet. Under 2025 hyrde staden in cirka 500 000 kvm lokaler för drygt 870 mnkr. Andelen inhyrda lokaler varierar mellan de olika nämnderna. Grundskolenämnden nyttjar i stort sett bara lokaler som Malmö stad äger medan exempelvis arbetsmarknads- och socialnämnden hyr majoriteten av sina lokaler från externa hyresvärdar. MKB hyr ut cirka 55 000 kvm till stadens nämnder och är den största hyresvärden efter servicenämnden.

Vakanser och lokalbank

Självkostnaden för stadens vakanta lokaler förvaltade av serviceförvaltningen är cirka 50 mnkr och dessa finansieras inom internhyresmodellen. Det motsvarar cirka 2 % av den totala lokalkostnaden hos serviceförvaltningen.

Under början av 2026 lämnas nya objekt in till lokalbanken som kommer läggas in i lokalbanken 2027. I skrivande stund har sista dag för inlämning inte passerat, men den information stadskontoret fått från förvaltningarna är att det inte är några större objekt som kommer lämnas in. Dessa lokaler och de lokaler som sedan tidigare är vakanta finansieras inom internhyresmodellen genom att lokalernas budgeterade självkostnad delas upp på samtliga lokaler.

Tabell 1 visar de största vakanta lokalerna för tillfället. Noterbart är att samtliga lokaler nedan är aktuella för ny användning kommande år.

Tabell 1. Större vakanta objekt

Objekt	Självkostnad (mnkr)	Status
Heleneholm 4	10	Under utredning.
Rapphönan 29, Stadshuset	5	Kommunstyrelsen lämnar lokaler. Tas delvis över av tekniska nämnden.
Mölledalsskolan 1, Mölledalsskolan	5	Pågående projekt där nya Mölledalsskolan färdigställs 2029.
Behandlingen 1, Sege park	5	Under utredning.
Kungshagen 1	5	Tidigare Casino Cosmopol, detta avser den del som inte hyrs av kulturförvaltningen.
Eva 3, Brandstationen	4	Under utredning.
Summa	34	

Serviceförvaltningen ska bedriva ett kontinuerligt arbete med Malmö stads vakanta lokaler. För de fall då det inte finns ett kommunalt behov av lokalen utvärderas om den bör utvecklas eller avyttras. Parallellt utvärderas om pågående detaljplaner och exploateringsprojekt kan ha nytta av lokaler som blivit vakanta.

Fastighetsunderhåll

Underhåll avser åtgärder för att reparera eller byta ut komponenter i stadens byggnader för att livslängden ska förlängas och byggnaden fungera även i framtiden.

Behovet av underhåll avgörs till stor del av byggnadernas ålder. Olika delar av en byggnad har olika teknisk livslängd. Tabellen nedan visar fördelningen av stadens lokalbestånd utifrån byggår.

En del av underhållsbehovet som serviceförvaltningen identifierat grundar sig i åtgärder kopplat till komponenternas olika livslängd utifrån när dessa är installerade. Exempelvis bedöms avloppsstammars tekniska livslängd vara cirka 50 år och serviceförvaltningen bedömer att cirka 200 byggnader behöver genomgå stamreovering innan 2036.

Tabell 2. Fördelning av lokalbeståndet utifrån byggår

Byggår	Andel
1960 eller tidigare	28 %
1961–1980	27 %
1981–2000	16 %
2001–2025	28 %

I samband med att Lokalförsörjningsplan 2026–2035 beslutades i kommunfullmäktige gavs servicenämnden i uppdrag att redovisa en

övergripande dokumenterad underhållsplan för Malmö stads befintliga lokalbestånd. I lokalförsörjarplanen som beslutades i servicenämnden 2025 finns en aggregerad beloppssatt underhållsplanering fördelad på respektive lokalnyttjare.

Serviceförvaltningen har gjort en plan för driftunderhåll och komponentutbyte fördelat på respektive lokalnyttjare. Åtgärder för att vidmakthålla en komponents funktion och prestanda utgör driftkostnad medan åtgärder som syftar till att återställa komponenten till ursprungligt skick hanteras som investering. Denna planering redovisas i tabell 3 respektive tabell 4 nedan.

Driftunderhåll finansieras som en del av internhyresmodellen. För 2026 ingår 70 kr per BTA¹ för alla lokalkategorier utom bostäder som ligger på en högre nivå. I tabellen nedan redovisas att det finns en planering som överstiger den nivå som är satt i internhyresmodellen för 2026. För åren framåt kan det därför finnas ett behov av justering av schablonen för underhåll. Denna justering kommer i så fall göras för samtliga lokalnyttjare.

Tabell 3. Planerat underhåll (drift) per lokalnyttjande nämnd

Lokalnyttjande nämnd (belopp i mnkr)	2026	2027	2028
Kommunfullmäktige	0	0	0
Stadsrevisionen	0	0	0
Valnämnden	0	0	0
Stadsbyggnadsnämnden	0	1	1
Servicenämnden	4	8	9
Tekniska nämnden	1	1	1
Fritidsnämnden	17	16	21
Kommunstyrelsen	1	2	2
Kulturnämnden	5	4	10
Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	6	6	14
Grundskolenämnden	27	41	46
Förskolenämnden	22	28	16
Hälsa-, vård och omsorgsnämnden	13	9	4
Arbetsmarknads- och socialnämnden	10	7	5
Funktionsstödsnämnden	10	8	4
Externa	22	26	22
Vakanta objekt	3	3	5
Totalt	140	160	160
Kr per BTA (Yta 1 870 000 BTA)	75	86	86

¹ Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

Gällande komponentutbyten har följande planering gjorts.

Tabell 4. Planerade komponentutbyten per lokalnyttjande nämnd

Lokalnyttjande nämnd (investeringsbelopp i mnkr)	2026	2027	2028
Kommunfullmäktige	1	0	1
Stadsrevisionen	0	0	0
Valnämnden	0	0	0
Stadsbyggnadsnämnden	1	3	3
Servicenämnden	13	23	25
Tekniska nämnden	2	3	4
Fritidsnämnden	69	47	60
Kommunstyrelsen	2	5	5
Kulturnämnden	29	12	27
Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	17	16	41
Grundskolenämnden	121	116	131
Förskolenämnden	25	80	46
Hälsa-, vård och omsorgsnämnden	15	27	12
Arbetsmarknads- och socialnämnden	10	17	12
Funktionsstödsnämnden	11	23	12
Externa	76	70	61
Vakanta objekt	10	9	11
Totalt	400	450	450

I budget 2025 låg 300 mnkr för komponentutbyte i servicenämndens investeringsram. I budget 2026 ligger 400 mnkr för komponentutbyte. I sammanställningen ovan indikeras en ökning till 450 mnkr per år i komponentutbyte.

Komponentutbyten är en investering och påverkar lokalkostnaderna framåt med ökande kostnader för avskrivningar och internränta. För att kunna skatta konsekvensen av dessa investeringar kan en schablon om 7,5 % användas som motsvarar en genomsnittlig avskrivningstid på tjugo år (5%) och en internränta på 2,5 %. Driftkonsekvensen ackumulerat för tre år för de interna lokalnyttjarna uppgår till 75 mnkr. För att sätta detta belopp i relation till internhyran för 2026 motsvarar det cirka 4 % (1,3 % per år).

Det är av vikt att serviceförvaltningen arbetar gemensamt med lokalnyttjande förvaltningar för att kunna planera in underhåll så att det fungerar för verksamheternas planering samt att höjd tas ekonomiskt. Åtgärder kan innebära höjda kapitalkostnader för ett enskilt objekt även om förändringen i den totala nivån inte är så omfattande.

Miljö- och klimatpåverkan

Nedan beskrivs miljö- och klimatpåverkan av stadens lokalanvändning.

Klimatpåverkan vid nyproduktion

Serviceförvaltningen arbetar aktivt med att minska klimatpåverkan vid nybyggnation. För att uppnå detta sätts måltal för klimatpåverkan på alla nyproducerade byggnader. Måltalen skärps kontinuerligt utifrån nya klimatförbättrade material som kommer ut på marknaden. För byggnader som tas i bruk efter 2030 är målet att klimatpåverkan ska vara halverad relativt utsläppen från likvärdiga byggnader år 2021. För att Malmö stad ska nå målet i miljöprogrammet om att organisationen ska ha nettonollutsläpp 2030 är det viktigt att delmålet om klimatoptimering av nya byggprojekt (det vill säga en halvering av koldioxidutsläpp från och med 2025) implementeras. Konkreta aktiviteter för att ta klimatfrågan framåt i nybyggnation hanteras i serviceförvaltningens handlingsplan för klimateffektivt byggande och uppdateras årligen.

Klimateffektiv förvaltning

För att utföra drift och underhåll på ett klimateffektivt sätt så behövs en kulturförändring och nya arbetssätt. Serviceförvaltningen tillsammans med resten av staden behöver gå från att i första hand förbruka och byta ut komponenter, till att i stället agera varsamt med renovering som utgångspunkt. I samtliga projekt som drivs av serviceförvaltningen behöver metoden för utförandet utredas inledningsvis för att synliggöra huruvida bevarande är möjligt, exempelvis genom att utföra fönsterrenovering i stället för fönsterbyte.

För att lyckas genomföra denna förändring är det av vikt att det finns en byggmarknad som kan hantera återbrukat material vid rivning och ombyggnationer som sedan kan nyttjas i både förvaltning och nyproduktion. Återbyggnadsdepån skulle kunna anpassas till detta behov, vilket är under utredning.

Serviceförvaltningen ser också ett behov av ökade reparationsresurser kopplat till byggmarknaden som kan reparera kök, fönster, dörrar, vitvaror med mera. När en byggmarknad för återbrukat material, anpassat för serviceförvaltningens behov, är på plats kan serviceförvaltningen genom nya krav i ramavtalen skapa helt nya arbetssätt för leverantörer och drastiskt minska klimatbelastningen.

Energi

Mer än 440 av de 660 byggnader serviceförvaltningen förvaltar har energiklass E eller lägre. Minskad energianvändning skapar på sikt lägre driftskostnader och därmed lägre kostnad för lokalnyttjarna.

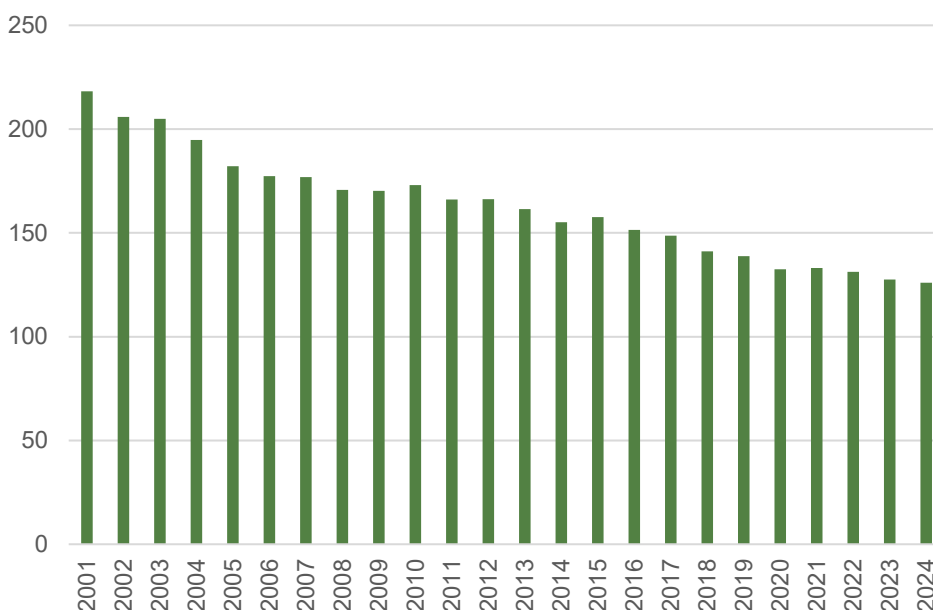
Serviceförvaltningens mål är att minska den totala energianvändningen, inklusive verksamhetsel, med 35 % till 2034.

EU:s nya energieffektiviseringsdirektiv (EED) innebär höga krav på renoveringar och energieffektiviseringar av byggnader i den offentliga sektorn för att minska energianvändning och klimatpåverkan.

Serviceförvaltningens målsättning, en minskning med 35 %, bedöms vara i linje med EED.

I nedanstående tabell visas energiförbrukningen per BTA. Minskningen beror på ett löpande arbete med energieffektivisering och att nyproducerade byggnader är mer energieffektiva än äldre.

Figur 5. Energiförbrukning kWh per BTA



Energiproduktion

Sedan 2023 finns en organisation inom serviceförvaltningen och en investeringsplan för att utveckla produktionen av förnybar energi genom solceller på befintliga byggnader. Samtliga tak inom serviceförvaltningens bestånd har undersökts för möjlighet att sätta solceller.

Klimatanpassning

Sedan 2024 pågår ett arbete med att skyfallssäkra serviceförvaltningens mest utsatta byggnader, baserat på en prioriteringsordning och omfattande cirka 200 byggnader. Målsättningen är att genomföra riskreducerande åtgärder på minst 40 av dessa senast år 2034. Åtgärderna genomförs både inom ramen för planerade underhållsprojekt och som fristående projekt med särskilt fokus på skyfallssäkring.

Kemikaliehantering

För att tillhandahålla sunda lokaler och utemiljöer arbetar serviceförvaltningen för att fasa ut mikroplaster från konstgräsplaner och platsgjutet granulat (gummiasfalt) enligt stadens handlingsplan. Vidare arbetar serviceförvaltningen med att byta ut gamla PVC-golv i skolor och förskolor. Inventeringen av dessa färdigställdes under verksamhetsåret 2024 och utbytet av identifierade golv ska därefter ske senast 2030.

Ekonomiska konsekvenser

Nedan beskrivs de ekonomiska konsekvenserna av stadens lokalanvändning.

Lokalkostnadsutveckling och internhyra

Ungefär 50 % av internhyran är kapitalkostnader, avskrivningar och internränta. Kapitalkostnader kan simuleras och nedan är serviceförvaltningens kapitalkostnader för byggnader.

Tabell 5. Framtida kapitalkostnader (mnkr)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Simulerad kapitalkostnad	1 040	986	942	898	856	815	767	726	684	650
Förändring mellan åren	-0	-54	-44	-44	-41	-41	-48	-41	-42	-34
Möjlig investeringsvolym för komponentutbyte (7,5%)	0	722	586	593	552	550	638	546	560	458
Planerat underhåll/komponentutbyte	0	450	450	450	450	450	450	450	450	450
Investeringsutrymme för nyinvesteringar finansierat av avskrivningar (5,5%)	0	371	185	195	139	136	256	131	150	11

Tabellen kan läsas på följande sätt. Översta raden visar simuleringen från ekonomisystemet. Näst översta raden visar förändringen från föregående

år. Raden därefter visar hur mycket som kan investeras så att kapitalkostnaden bibehålls. Antagandet är att reinvesteringar skrivs av på i genomsnitt på 20 år (20 år för ny ventilation men 40 år för ett nytt tak) samt en internränta på 2,5%. Med ett planerat underhåll/komponentutbyte på 400/450 mnkr framöver tar detta en del av investeringsutrymmet. Det som återstår är det möjliga beloppet för nyinvesteringar (nyinvesteringar har en längre genomsnittlig avskrivningstid än komponentutbyten, därav den lägre procentsatsen).

Detta innebär att det beräknade underhållsbehovet kan finansieras inom internhyran utan hyresökning på helheten. Det kan dock innebära effekt för enskilda objekt och därmed för enskilda lokalnyttjare.

Historisk lokalkostnadsutveckling för nämnderna

Tabell 6 nedan visar lokalkostnadsutvecklingen per nämnd som andel av nämndens totala kostnader. För en majoritet av nämnderna har lokalkostnadernas andel varit mer eller mindre konstant jämfört med 2021. Fritidsnämnden avviker från detta i och med att nämndens lokalkostnadsandel ökat från 41 % till 51 % till följd av att nya anläggningar tagits i bruk och att vissa driftkostnader ökat.

Tabell 6. Lokalkostnadernas andel av respektive nämnds totala kostnader

Nämnd	2021	Prognos 2025	Förändring
Arbetsmarknads- och socialnämnden	6%	7%	1%
Fritidsnämnden	41%	51%	10%
Funktionsstödsnämnden	11%	10%	-1%
Förskolenämnden	16%	16%	0%
Grundskolenämnden	13%	13%	0%
Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	14%	13%	-1%
Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden	6%	7%	1%
Kommunstyrelsen	5%	5%	0%
Kulturnämnden	20%	20%	0%
Miljönämnden	5%	5%	0%
Revisorskollegiet	4%	3%	-1%
Servicenämnden	2%	1%	-1%
Stadsbyggnadsnämnden	6%	6%	0%
Tekniska nämnden	1%	1%	0%
Valnämnden			

Framtida lokalkostnadsutveckling för nämnderna

Under planeringsperioden bedöms kommunens samlade lokalkostnader inte öka snabbare än det ekonomiska utrymmet. Däremot varierar utvecklingen av lokalkostnaderna mellan nämnderna.

Tabell 7 nedan visar prognosen över lokalkostnadsutvecklingen per nämnd. Endast de åtta nämnder som nyttjar störst lokalyta för sin verksamhet inkluderas i tabellen. Dessa är nämnderna i det sociala klustret, det pedagogiska klustret samt kulturnämnden och fritidsnämnden. I prognosen framträder fritidsnämnden som avvikande, då nämndens lokalkostnader bedöms öka markant som andel av de totala kostnaderna. Denna utveckling kan huvudsakligen förklaras av några större planerade investeringar, däribland Nya Malmö stadion, ny Multisportbyggnad samt Heleneholmsbadet. Därtill planeras uppförandet av nya ishallar, en ny evenemangsarena samt ytterligare en anläggning för elitfotboll på Rosengård.

Tabell 7. Prognos över framtida lokalkostnader, miljoner kronor

Nämnd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Arbetsmarknads- och socialnämnden	237	239	243	248	252	256	252	256	261	266
Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden	320	325	330	335	338	343	346	350	353	358
Funktionsstödsnämnden	336	361	377	399	404	419	430	441	451	461
Förskolenämnden	448	442	461	455	461	467	478	490	501	516
Grundskolenämnden	867	860	856	869	881	878	878	877	860	865
Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	238	260	285	282	259	261	264	267	268	270
Fritidsnämnden	379	380	511	523	544	572	631	636	635	638
Kulturnämnden	152	152	149	151	213	217	221	224	228	232
Summa	2977	3019	3212	3262	3352	3413	3500	3541	3557	3606
Årlig lokalkostnadsökning		42	193	50	90	61	87	41	16	49
Förändring jämfört med året innan		1,4%	6,4%	1,6%	2,8%	1,8%	2,5%	1,2%	0,5%	1,4%

Även kulturnämndens lokalkostnader bedöms öka vilket främst är kopplat till planerna på ett nytt konstmuseum. Det råder dock fortsatt osäkerhet kring projektets genomförande, då detta förutsätter extern delfinansiering.

År 2028 utmärker sig genom en större ökning av stadens lokalkostnader. Fritidsnämnden står för den största andelen av ökningen, vilket beror på att Heleneholmsbadet, nya Malmö stadion och Multisportbyggnaden med nya kontor för fritidsförvaltningen och andra idrottsrelaterade verksamheter samt utökade lokaler för Malmö idrottsgymnasium bedöms tas i bruk under detta år.

I sammanställning ovan över nämndernas lokalkostnader saknas kostnaden för de fyra planerade nya vård- och omsorgsboenden då den kostnaden inte redovisas i hälsa- vård och omsorgsnämndens lokalbehovsplan.

Kostnader för nybyggnation

Servicekommittén har 2022 antagit en strategi för kostnadseffektiv nyproduktion som omfattar serviceförvaltningens verksamhetsområde. Som grund för strategin har kommittén antagit ett mål att minska investeringsutgiften per kvm bruttoarea (BTA) med 10 % senast år 2025 och att arbeta med yteffektivitetsmål (kvm per nyttjare) för respektive produktkategori.

I strategin anges fyra områden som ligger i fokus. När det gäller byggnadens utformning arbetar servicekommittén tillsammans med lokalnyttjarna för att ta fram lokalprogram för de lokaltyper som byggs återkommande. Lokalprogram för anpassad grundskola respektive vård- och omsorgsboende är under framtagande. I närtid planeras lokalprogram för förskolors utemiljöer att påbörjas.

Enligt strategin arbetar även kommittén med stöd och styrning med bland annat löpande utveckling av projekteringsanvisningarna. Det måltal som sattes inför antagandet av strategin har utvecklats och en första uppföljning har gjorts. Den visar att för grundskolor och LSS-boenden uppfylls måltalet, medan förskolor ligger något över måltalet för kostnadseffektivitet. Det finns också andra styrdokument som är väsentliga för kostnadseffektiva projekt, såsom funktions- och lokalprogram och verksamhetsbeskrivning.

När det gäller upphandling uppger servicekommittén i sin lokalförsörjarplan att kommittén löpande arbetar med strategiska överväganden, både kopplat till upphandling av enskilda projektentreprenader och ramavtal.

Att sträva efter kostnadseffektivitet är ett arbete som behöver göras tillsammans med både lokalförsörjare, lokalnyttjare och förutsättningsskapare. Detta är ett långsiktigt arbete som kommer ge kostnadseffektivitet över tid, eftersom projektcykeln för ett nybyggnadsprojekt sträcker sig över flera år. Genom ett nära samarbete och gemensam förståelse för byggprocessens förutsättningar skapas möjligheter att minska förekomsten av stora, kostnadsdrivande ändringar.

Servicenämnden uppmanas att i lokalförsörjarplanen som beslutas 2026 avrapportera om nämndens strategiska mål om att minska investeringsutgiften per kvm bruttoarea (BTA) med 10 % uppnått.

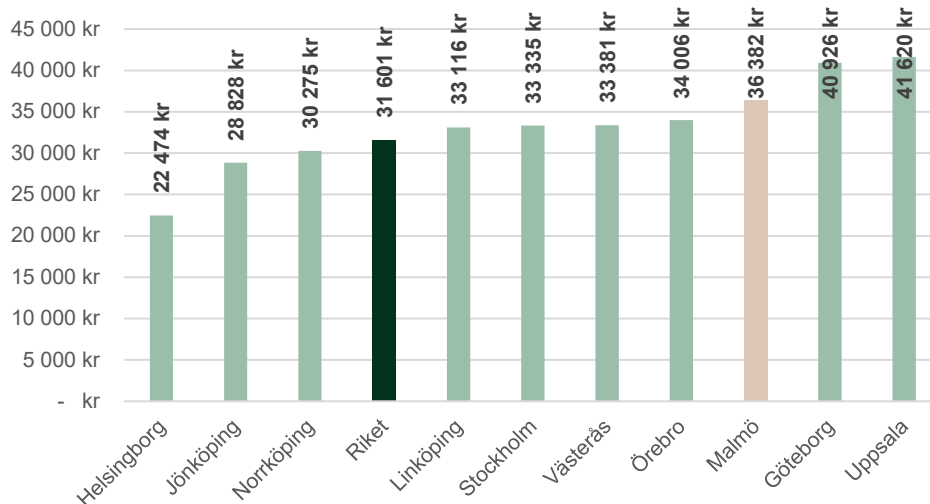
I framtiden, med tanke på den ändrade demografin kommer behovet av helt nya byggnader att minska. Stadens befintliga byggnader behöver byggas om och anpassas till andra verksamheter, om det är möjligt. Detta leder till ökad kostnadseffektivitet så väl som ökad klimateffektivitet.

Malmö kostnader för skollokaler i jämförelse med andra kommuner

Nedan redovisas hur Malmö stads kostnader för lokaler för olika skolverksamheter förhåller sig till andra kommuner. Uppgifterna är hämtade från Kolada som drivs av Rådet för främjande av kommunala analyser. I diagrammen nedan jämförs Malmö stads kostnader med riksgenomsnittet och med de tio största kommunerna i landet.

Dessvärre finns det inte jämförbara uppgifter när det gäller lokaler för andra kommunala verksamheter i Kolada.

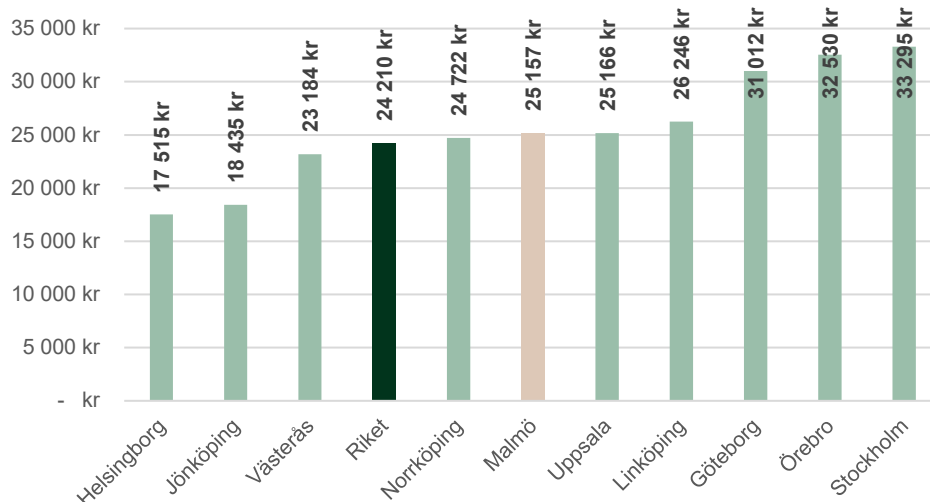
Figur 6. Nettokostnad lokaler i kommunal förskola, kr/inskrivet barn – 2024



Källa: Kolada.

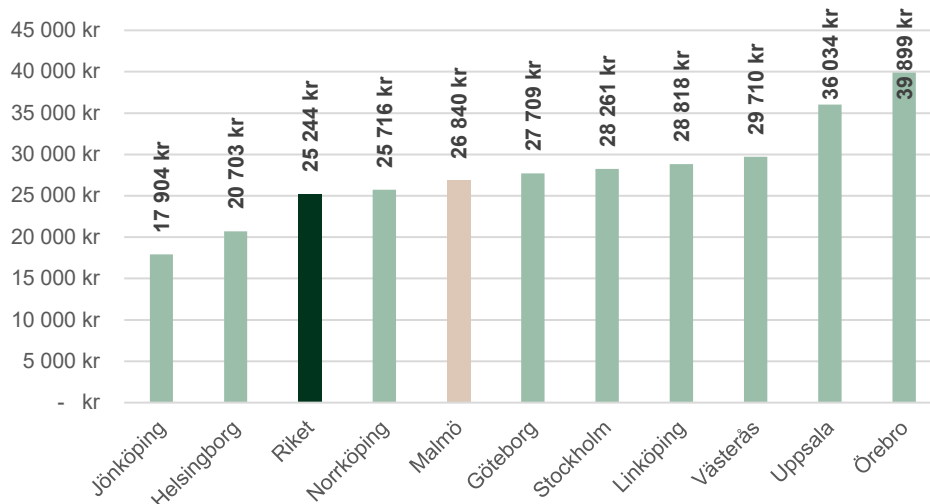
Figur 6 ovan visar att Malmö stads lokalkostnader per barn i den kommunala förskoleverksamheten ligger något högre än riksgenomsnittet, men i nivå med flera av de andra största kommunerna i landet.

Figur 3 nedan visar att Malmö stads lokalkostnader per elev i den kommunala grundskoleverksamheten ligger nära riksgenomsnittet.

Figur 7. Kostnad för lokaler i kommunal grundskola F-9, kr/elev - 2024

Källa: Kolada.

Figur 8 nedan visar att Malmö stads lokalkostnader per elev i den kommunala gymnasieskolan ligger i nivå med riksgenomsnittet och flera av de andra större kommunerna i landet.

Figur 8. Kostnader för lokaler i kommunal gymnasieskola, kr/elev - 2024

Källa: Kolada.

Sammantaget visar jämförelserna ovan att Malmö stads lokalkostnader inom förskola, grundskola och gymnasieskola inte avviker på ett markant sätt från övriga större kommuner i landet. Gällande förskola ligger dock Malmö stad högre över riksgenomsnittet än i de andra skolformerna.

Nämndernas lokalplanering

I detta avsnitt ges en övergripande bild av Malmö stads framtida behov av verksamhetslokaler och den planering som finns för att tillgodose det behovet. Behovsbeskrivningarna bygger på nämndernas beslutade lokalbehovsplaner.

I detta avsnitt presenteras inte alla detaljer kring stadens framtida lokalbehov, utan syftet är att ge en övergripande bild och lyfta fram det som är mest intressant och angeläget ur ett helhetsperspektiv. För den som vill veta mer om respektive nämnds lokalplanering hänvisas till lokalbehovsplanerna som finns bifogade i ärendet. I bilaga till ärendet finns en sammanställning över samtliga nämnders lokalplanering på objektsnivå.

Lokaler för utbildningsverksamhet

Malmö stad har, som kommunal huvudman, ansvar för att bedriva utbildningsverksamhet inom flera olika skolformer, från förskola till vuxenutbildning. Nedan ges en övergripande bild av hur det framtida lokalbehovet ser ut per skolform.

Förskola

Förskolenämnden har cirka 180 förskoleenheter, motsvarande cirka 17 000 platser i kommunal regi. 3 200 platser finns i fristående förskolor. Cirka 70 % av de kommunala lokalerna ägs av Malmö stad och förvaltas av serviceförvaltningen, medan övriga hyrs externt.

Befolkningsprognosen visar på minskade barnantal i förskoleåldern de första fem åren av planeringsperioden och att den förväntade ökningstakten i slutet av perioden är lägre och inträffa senare jämfört med tidigare års befolkningsprognoser. Förskolenämndens planering har därför anpassats med färre och senarelagda nybyggnadsprojekt än tidigare års lokalbehovsplaner.

Under perioden ska lokaler med tillfälliga bygglov och bristande standard successivt avvecklas. Den geografiska obalansen i tillgången till förskoleplatser påverkar prioriteringarna. Förskolor i socioekonomiskt utsatta områden prioriteras för att stärka det kompensatoriska uppdraget.

En strategisk lokalisering av nya förskolor kan motverka att bostadssegregation leder till förskolesegregation. Utbyggnaden syftar både

till att minska geografiska skillnader och säkerställa likvärdig samhällsservice i hela Malmö.

Förskolenämnden framhåller att ett minskat barnantal begränsar nämndens utrymme för ökande lokalkostnader då den planerade utbyggnaden kommer att få konsekvenser för lokalkostnadsutvecklingen. Nämnden bedömer att lokalkostnaden kommer att förväntas ta en större andel av nämndens ekonomiska ram i anspråk. Förskolenämnden efterfrågar därför förändrade ekonomiska förutsättningar för att underlätta finansieringen av ersättningsinvesteringar, där äldre och bristfälliga lokaler byts ut mot nya.

Stadskontoret delar inte denna bedömning. Lokalkostnadernas andel av förskolenämndens totala kostnader uppgår till cirka 16 % år 2026, vilket är oförändrat jämfört med 2021, trots att antalet förskolebarn har minskat under perioden (se tabell 6, sidan 22).

Förskolenämnden prognostiserar att lokalkostnadernas andel av de totala kostnaderna kommer att öka med 15 %, från 448 mnkr till 516 mnkr fram till 2035. Per plats beräknas ökningen uppgå till 14 %. Stadskontoret prognosticerar att förskolenämndens resurstilldelning för perioden 2026–2035 kommer att öka med cirka 34 %, detta indikerar att lokalkostnadens andel, såväl per plats som för nämnden som helhet kommer att minska. Prognosen är dock förenade med osäkerhet och kan komma att justeras. Stadskontoret kommer därför att följa kostnadsutvecklingen i kommande lokalförsörjningsplaner.

Grundskola

Grundskolenämnden ansvarar för utbildning för barn i åldrarna 6–15 år. Den kommunala verksamheten omfattar 80 grundskolor (varav fem resursskolor) och 18 anpassade grundskolor, totalt cirka 90 lokaler. År 2025 finns 42 500 barn i grundskoleålder. Till 2035 väntas antalet minska med cirka 3 400 barn (8 %). Hösten 2025 gick 86,6 % av barnen i kommunal grundskola.

Lokalkostnadernas andel av nämndens totala kostnader har varit stabil de senaste åren och prognostiseras minska under de kommande åren, trots ett minskat elevantal. Inga nya skolor planeras tas i drift utöver det pågående nybyggnadsprojektet Mölledalsskolan. Befintliga lokaler ska i stället nyttjas mer effektivt. Det minskande elevantalet möjliggör avveckling av paviljonger och lokaler med brister samt en anpassning av befintliga

lokaler för grundskola. Planeringen innebär en minskning med cirka 2 500 grundskoleplatser.

Behovet av lokaler för anpassad grundskola ökar, dels till följd av ett ökat elevantal, dels på grund av behovet av att ersätta tillfälliga och icke ändamålsenliga lokaler. Detta möts genom en omorganisering inom befintligt lokalbestånd vilket möjliggörs av det minskande elevantalet.

Om planen genomförs beräknas årshyran uppgå till cirka 870 miljoner kronor 2036, i nivå med 2026. Lokalkostnadernas andel av budgeten väntas minska från cirka 13,4 till 11,5 %, vilket innebär att det kommer finnas ett större utrymme för att fördela pengar till annat än lokaler mot slutet av planeringsperioden jämfört med idag.

Höstterminen 2025 startades fem resursskolor i Malmö. Fyra mindre enheter som lokaliseras till befintliga grundskolor samt en större resursskola, Katrinelundskolan, som riktar sig till elever som har behov av att hela skolmiljön är anpassad. Under 2026 kommer Katrinelundskolans lokaler anpassas som ett ombyggnadsprojekt. I en resursskola läser eleverna enligt grundskolans läroplan men är i behov av särskilt stöd för att uppfylla betygskriterierna eller för att undvika svårigheter i sin skolsituation. Resursskolor är generellt mindre skolenheter som kännetecknas av anpassade lärmiljöer med små elevgrupper och hög personaltäthet.

Sammanfattningsvis bedöms grundskolenämndens lokalbestånd vara tillräckligt under perioden, med i stort sett oförändrade kostnader och minskad andel av budgeten.

Anpassad grundskola

Under perioden kommer lokaler att anpassas från grundskola till anpassad grundskola. För ändamålet har nämnden under 2025 tagit fram ett nytt lokalprogram för att tillskapa anpassade grundskolelokaler med förutsättningar för minst 50 platser. De större enheterna förväntas ge förutsättningar för kollegiala lärandet och ge bättre förutsättningar för eleverna och verksamheten.

Att tillfälliga och inte fullt ändamålsenliga lokaler tidigare har tagits i bruk beror på de senaste årens stora ökning av antalet elever i anpassad grundskola. Andelen elever i anpassad grundskola har ökat från cirka 0,8 % av den totala befolkningen i grundskoleålder 2015 till drygt 1,5 % idag. Det motsvarar en ökning om cirka 330 elever. Mot bakgrund i den utvecklingen planerar grundskolenämnden utifrån ett antagande om att

andelen elever i anpassad grundskola fortsatt kommer öka de närmsta åren till en andel av 1,9 % på sikt av den totala befolkningen i grundskola. Den samlade planeringen motsvarar en utökning om totalt cirka 170 platser i anpassad grundskola.

Under planeringsperioden finns en planering för att tillskapa cirka 440 platser i anpassad grundskola. Detta görs genom att omorganisera grundskoleenheter och anpassa lokaler för att kunna utöka befintliga anpassade grundskoleverksamheter samt för att tillskapa nya anpassade grundskoleenheter. Under perioden finns även planering för att lämna motsvarande cirka 270 platser inom anpassad grundskola då flera verksamheter i nuläget är belägna i paviljonger med tillfälligt bygglov eller lokaler som inte bedöms som fullt ändamålsenliga. Den samlade planeringen motsvarar således en utökning om totalt cirka 170 platser i anpassad grundskola.

Gymnasieskola

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens uppdrag är att anordna undervisning i gymnasieskola, anpassad gymnasieskola och vuxenutbildning samt att fullfölja kommunens åtaganden i det kommunala aktivitetsansvaret.

I nämndens gymnasieskolor går cirka 8 000 elever varav cirka 6 700 elever läser nationella program och cirka 1 300 elever läser introduktionsprogram.

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden nyttjar ett lokalbestånd om cirka 151 000 kvm lokalarea (LOA) till en prognostiserad hyreskostnad om cirka 237 miljoner kronor. I hyreskostnaden ingår kostnader för externa lokaler för undervisning för idrott och hälsa.

Antal personer i gymnasieålder (16–19 år) fortsätter enligt Malmö stads befolkningsprognos (2025–2035) att öka fram till 2029 med cirka 800 personer för att sedan successivt minska år för år fram till 2035. I slutet av prognosperioden förväntas antalet personer i gymnasieålder vara ungefär samma som 2025. Det planeras för en utökning av antalet platser genom att Idrottsgymnasiet expanderar med lokaler som färdigställs 2028 i Multihallen på Stadionområdet.

För Skåne gäller fortsatt en förväntad brist på arbetskraft med gymnasial yrkesutbildning – exempelvis för el- och energiutbildade, fordonsutbildade och vård- och omsorgsutbildade.

Nämnden planerar inför höstterminen 2027 att i samverkan med branschen öppna ett kompetenscenter för el- och energiutbildningar inom både gymnasieskola, vuxenutbildning och yrkeshögskola centralt beläget i staden.

Nämnden planerar även att omlokalisera Valdemarsro gymnasium och Universitetsholmens gymnasium. Befintliga skollokaler samt ännu icke exploaterade tomter i Hyllie utreds som möjliga lokaliseringar för en ny skola med plats för cirka 100 elever inom anpassad gymnasieskola och cirka 400 elever inom lärlingsutbildningar, VVS- och fastighetsprogrammet samt eventuellt andra yrkesprogram.

Anpassad gymnasieskola

I anpassad gymnasieskola är elevantalet cirka 300, varav 165 elever läser nationellt program och cirka 135 elever läser individuella program. Utifrån grundskolans ökande andel elever på anpassad grundskola så kommer även behoven inom den anpassade gymnasieskolan öka. Samtidigt måste Valdemarsro gymnasium ersättas. Det sker genom att anordna fler platser på Idrottsgymnasiet och öppna en ny enhet på Kirseberg. Samtidigt så kommer lokalisering av ytterligare platser att utredas, troligtvis i kombination med ett nytt yrkesgymnasium.

Vuxenutbildning

Invandringen till Sverige minskar vilket gör att nämnden förväntar sig en minskning av behovet av antalet helårsplatser under planeringsperioden. Detta trots att alla invandrare garanteras tre år sfi från och med 2026. Nämndens sfi-verksamhet bedrivs idag i lokaler inom fastigheten Södervärnsskolan 2.

Lokaler för omsorg och socialtjänst

Malmö stad har som kommun skyldighet att erbjuda omsorg, stöd och sociala insatser till Malmöborna utifrån flera lagstiftningar, bland annat socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). I Malmö stad ansvarar tre socialnämnder för detta uppdrag: arbetsmarknads- och socialnämnden, funktionsstödsnämnden samt hälsa-, vård- och omsorgsnämnden. Nedan beskrivs de framtida lokalbehoven för denna del av kommunens verksamhet.

Vård- och omsorgsboenden för äldre

Verksamheten består av 39 vård- och omsorgsboenden (gruppboenden och vårdboenden) samt tre korttidsboenden med cirka 1 700 lägenheter.

Antalet äldre kommer under planeringsperioden öka vilket kommer öka efterfrågan av anpassande boenden även om det finns en nationell trend av minskad efterfrågan. Nämndens antagande är att äldreomsorgen i framtiden kommer att kräva vård- och omsorgsboenden som är utformade för att vårda äldre med en mer komplex sjukdomsbild.

Det är svårt att prognostisera det framtida behovet. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har i sin lokalbehovsplan tittat på olika scenarier för sitt framtida behov. Slutsatsen är att cirka 400 nya platser på vård- och omsorgsboenden behövs för att klara den demografiska utvecklingen.

Parallellt har samtliga boenden under 2024 och 2025 inventerats utifrån bland annat funktionalitet och brandsäkerhet. Utredningen visar att det finns boenden som bör uppdateras om möjligt eller ersättas med nya boenden.

Under 2025 har serviceförvaltningen tillsammans med stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret identifierat möjligheten att bygga runt 500 nya boendeplatser både genom utbyggnad av befintliga boenden och nybyggnation. Bedömningen är att det kommer tillgodose behoven av vård- och omsorgsboenden för äldre.

Vård och omsorg i brukarens hem

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden bedriver dagligen hemtjänst med cirka 2 600 anställda och har lokaler som verksamheten utgår ifrån spridda över hela Malmö. Verksamhetens huvudsakliga lokalbehov omfattar utrymmen för möten och överlämningar, administration och dokumentation, personalutrymmen och omklädningsrum samt pentryn med möjlighet att sitta och äta. I anslutning till lokalerna behöver det även finnas möjlighet till parkering samt förvaring av ett stort antal cyklar och elcyklar.

Förvaltningen har sedan ett par år tillbaka arbetat aktivt med ett samlokaliseringskoncept kallat hemvårdshubb. Samlokalisering kan innebära att flera hemtjänstsektioner samlas i samma lokal, men även att hemtjänst och hemsjukvård samlokaliseras i samma eller närliggande lokaler. Detta skapar bättre förutsättningar för informationsöverföring och kunskapsutbyte samt underlättar samarbete kring bemanning, ledning och administration mellan berörda funktioner.

Under planeringsperioden innebär detta att många mindre lokaler kommer att avvecklas, samtidigt som förvaltningen aktivt kommer att ersätta dessa med nya lokaler för att etablera flera hemvårdshubbar.

Förvaltningen har i dag tio mötesplatser lokaliserade på olika platser i staden. Utöver dessa bedrivs verksamhet även i andra lokaler genom samarbete med bland annat bibliotek och MKB. Därutöver finns två centralt belägna lokaler som förvaltningen hyr för pensionärsorganisationen PRO och seniororganisationen SPF. Dessa lokaler samnyttjas under vissa tider för aktiviteter riktade till Malmös seniorer.

I Rosengård pågår arbete med att hitta en ny lokalisering för Seniorens hus i syfte att skapa bättre lokalmässiga förutsättningar för ett närmare samarbete med bland annat vårdcentral. Ambitionen är att utveckla detta koncept, kallat Seniorum, till en modern och tillgänglig samlingsplats för äldre med fokus på gemenskap, aktiviteter, information och stöd i vardagen.

Lokaler för arbetsmarknads- och socialnämndens verksamhet

Arbetsmarknads- och socialnämnden bedriver verksamhet i fyra typer av lokaler:

- Verksamhetslokaler: Socialtjänstkontor, lokaler för öppenvård och arbetsmarknadssatsningar, familjecentraler samt kontorslokaler.
- Gemensamhetsboende: Exempelvis HVB för vuxna med missbruk, boende för unga/unga vuxna 13–21 år inkl. ensamkommande och boende för familjer.
- Skyddat boende: För flickor/kvinnor 14–22 år utsatta för hedersrelaterat våld samt kvinnor 18+ år (ev. med barn) utsatta för våld i nära relation/hedersförtryck.
- Enskilt boende: Eftervård/rehabilitering för vuxna med missbruk och stödboende för unga 16–20 år.

Det framtida behovet av lokaler styrs delvis likt andra nämnder av den demografiska utvecklingen men det finns även andra faktorer som påverkar, så som konjunkturen som påverkar arbetsmarknaden.

Nationella och lokala politiska beslut om arbetsmarknadspolitik och arbetsmarknadsinsatser, liksom Arbetsförmedlingens förändrade roll och

uppdrag påverkar verksamheten. Därmed kan det komma att påverka behovet av lokaler för arbetsmarknadsinsatser från nämndens sida. Nationell politik påverkar också nämndens framtida lokalbehov. Nedan listas tre utredningar/lagförslag som kan komma att påverka nämndens lokalbehov.

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 den nya socialtjänstlagen kommer att påverka nämndens lokalbehov i praktiken.

En statlig utredning har presenterat förslag på en reform för vård och stöd till personer med skadligt bruk eller beroende (Samsjuklighetsutredningen). Förslagen i utredning är ännu inte beslutsplanerad. 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.

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.

Beslut om reformen fattas i mars 2026 och reformen föreslås träda i kraft sommaren 2026, vilket 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 4 700 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.

Nämndens planerade lokalanskaffningar avser:

- Socialtjänstkontor: Kontoret på Bergsgatan utreds och utredningen 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.
- Sociala boenden: Inom nämnden pågår ett arbete med att anskaffa fler bostäder för socialt ändamål.

Boenden enligt LSS och SoL

Funktionsstödsnämnden bedriver flera olika former av boenden utifrån LSS- och SoL-lagstiftningarna. Totalt förfogar nämnden över cirka 270 lokaler omfattande cirka 91 000 kvm för denna verksamhet.

Utvecklingen visar att stadens bestånd av LSS-boenden gradvis behöver ställas om genom att de mer generellt anpassade satellit- och servicebostäder ersätts av specialiserade boenden för personer med stora och komplexa stödbehov, men också av boende för äldre brukare vars behov av stöd, service och anpassning på många sätt skiljer sig från nytillkommande yngre brukare. Ur ett lokalperspektiv är det alltså inte främst den totala volymutvecklingen som styr lokalbehovet, utan brukargruppens sammansättning och stödbehov.

Behovet beräknas uppgå till 64 lägenheter fram till 2030, varav 17 bedöms behöva vara särskilt anpassade för brukare med mycket stora behov.

Under senare år har funktionsstödsförvaltningen, serviceförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret fokuserat på att hitta lämpliga lokaliseringar för LSS-boenden. Det finns i dagsläget konkretiserade utbyggnadsplaner för 49 lägenheter, varav åtta bedöms möta behoven hos brukare med mycket stora behov. Till år 2030 förväntas därmed lokalunderskottet uppgå till 15 lägenheter. Detta är delvis en följd av överklaganden och avslag på detaljplaner och bygglovsansökningar, vilket har lett till att antalet konkretiserade utbyggnadsprojekt minskat och efter 2030 finns i nuläget inga konkretiserade utbyggnadsprojekt.

För att kompensera föregående och kommande års begränsade utbyggnad menar nämnden att ambitionen för den planerade utbyggnadstakten tillfälligt bör stegras från 12 till 18 lägenheter per år under 2031, alternativt

att ytterligare minst två gruppbostadser färdigställs till 2030. Därefter kan den planerade utbyggnadstakten återgå till 12 lägenheter per år.

För att hantera underskottet av gruppboadslägenheter som väntas fram till 2031, arbetar förvaltningen i två parallella spår. För det första kommer förvaltningen fortsatt anvisa brukare till externa utförare. För det andra har nämnden påbörjat ett arbete för att förenkla och utveckla möjligheterna för brukare att byta bostad, både inom och utanför LSS-beståndet.

I takt med att staden växer är det viktigt att utbyggnad av LSS-boenden integreras i stadsplaneringen. Nämnden påpekar vikten av att staden i tidiga skeden av exploatering och markanvisning avsätter lämplig mark för LSS-boenden, exempelvis i kommande utvecklingsområden som Jägersro och Nyhamnen.

Daglig verksamhet

Funktionsstödsnämnden bedriver daglig verksamhet och angränsande verksamheter i cirka 50 lokaler omfattande cirka 30 000 kvm. Sedan 2020 har antalet brukare i daglig verksamhet ökat med närmare 32 %, medan befolkningen i arbetsför ålder i Malmö endast ökat med cirka 6 %. Faktorer som bedöms bidra till ökat behov av daglig verksamhet är att fler diagnostiseras med neuropsykiatriska funktionsnedsättningar, att antalet elever i anpassad gymnasieskola ökar samt att de generella kraven i samhället och på arbetsmarknaden ökar.

Fram till 2031 bedömer funktionsstödsnämnden att antalet brukare inom daglig verksamhet kommer öka till cirka 1450 från dagens cirka 1050. Därefter förväntas ökningstakten dämpas något. Samtidigt kommer allt fler brukare nå pensionsålder under planeringsperioden, vilket gör att de inte längre har rätt till daglig verksamhet. Nämnden lyfter att det finns ett behov av att utveckla möjligheterna till alternativa meningsfulla aktiviteter, sammanhang och gemenskaper för denna grupp.

För att möta det förväntade lokalbehovet inom daglig verksamhet finns elva konkretiserade lokalprojekt planerade att färdigställas mellan 2026 och 2029. Merparten av de tillkommande lokalerna består av inhyrningar, men Vårberga vid Bulltoftaparken utgör en nybyggnation i egen regi som förväntas stå färdig 2027. De planerade anskaffningarna täcker den förväntade behovsökningen fram till 2029, men i nuläget saknas konkretiserade lokalprojekt för att möta behovsökningen därefter.

Lokaler för kulturverksamhet

Kulturnämnden disponerar ett brett bestånd av lokaler för att utföra sitt uppdrag. Förutom lokaler för verksamhet i egen regi, såsom biblioteken, museerna, kulturskolan och stadsarkivet, upplåter nämnden även lokaler till det fria kulturlivet. Nedan redogörs för de viktigaste lokalfrågorna som nämnden lyfter i sin lokalbehovsplan.

Nytt konstmuseum

För att aktivera och förmedla Malmöbornas konstsamling samt förstärka Malmös roll som kulturstad och besöksmål fortsätter utvecklingen mot ett förverkligande av ett nytt konstmuseum. Kommunfullmäktige tog i september 2025 ett inriktningsbeslut gällande nytt museum (STK-2025-659). Beslutet satte en ekonomisk ram för ett nytt museum på högst 35 mnkr i utökade driftkostnader för kulturnämnden. Dessutom gavs nämnden i uppdrag att fortsätta arbetet med Stiftelsen för Malmö Konstmuseum för att säkra extern kompletterande finansiering av driftkostnaderna.

Centralmagasinet

Den planerade utvecklingen av Nyhamnen kommer att påverka Centralmagasinet möjligheter att fortsatt bedriva sin verksamhet på nuvarande placering. Nämnden bedömer att det kommer ta lång tid att omlokalisera verksamheten och att en ny lokal behöver kunna tas i drift 2032.

Biblioteken

Kulturnämnden ser ett behov av att utöka biblioteksverksamheten i Lindängen, men har hittills haft svårigheter med att utöka befintliga lokaler eller anskaffa nya i anslutning till Lindängen centrum. Nämnden arbetar vidare med frågan tillsammans med berörda delar av Malmö stad.

Givet den planerade utvecklingen av Kirseberg som innefattar omvandling av de tidigare lokstallarna anser nämnden att nuvarande lokalisering i norra delen av Kirseberg inte är optimal och ser gärna lokalisering av nytt bibliotek och mötesplats i de södra delarna av stadsdelen.

Nämnden planerar för att omlokalisera befintlig sorteringsstation på stadsbiblioteket, vilket då skulle möjliggöra för att utvidga den publika ytan i stadsbiblioteket.

Kulturskolan och allaktivitetshus

Kulturnämnden avser att utöka kulturskolans verksamhet och allaktivitetshusmodellen framöver. Dessa verksamheter bedrivs i huvudsak i skollokaler och samverkan krävs därför med grundskolenämnden gällande lokalförändringar.

Lokaler för det fria kulturlivet

Nämnden har identifierat ett antal platser där aktuella omvandlingsprocesser kan komma att påverka befintliga ateljéföreningar och arbetar aktivt, utifrån de styrmedel som staden har, för att bevara eller bereda plats för lokaler till kulturproduktion i staden. Utvecklingen av kulturlotsfunktionen ger viktiga förutsättningar för arbetet.

I budget 2025 gavs ett uppdrag om att föreslå en organisatoriskt och ekonomiskt hållbar lösning för lokaler åt det fria kulturlivet och icke-kommersiella kreativa näringar. Berörda förvaltningar har arbetat med uppdraget och ett förslag som innebär att tydliggöra roller och ansvar i frågan är nu på remiss (STK-2025-194).

Lokaler för fritidsverksamhet

Att tillhandahålla lokaler och anläggningar för fritidsverksamhet utgör ett av fritidsnämndens grunduppdrag. Nämnden förfogar över ett stort och mångfacetterat bestånd av lokaler och anläggningar för detta ändamål. Från is- och simhallar till fritidsgårdar och fotbollsplaner.

Detta återspeglas i hur stor andel av nämndens ekonomiska resurser som läggs på lokaler. Sedan 2020 har lokalkostnaderna ökat från 41 % till 51 % av nämndens totala kostnader. Kostnadsökningen beror på att nya anläggningar tagits i drift och att driftkostnaderna ökat.

Nedan beskrivs fritidsnämndens lokalplanering inom ett antal större lokalkategorier.

Simhallar

Fritidsnämndens behovsanalys beträffande ytor för simundervisning och simträning visar att Malmö är i ett stort behov av fler simytor (se även ärende STK-2024-1535).

Simhallar besöks oftare av de barn och unga som av olika skäl inte söker sig till organiserad verksamhet, och att de därmed fungerar

kompensatoriskt. Föreningslivet som nyttjar simanläggningarna upplever också ett behov av ytterligare ytor för att kunna expandera sin verksamhet.

Simhallsbadet kommer att nå sin tekniska livslängd inom planeringsperioden. Det är beslutat om en ny simanläggning på Heleneholm med planerad byggstart 2026 och med fokus på simskola och föreningslivet (STK-2025-1285). Utöver det planeras även en ny simanläggning på Stadionområdet som inkluderar en simhoppsanläggning.

Hylliebadet har redan nu nått sin kapacitetsmaximerade beläggning. Nämnden bedömer att byggandet av simanläggningarna under planeringsperioden kommer bidra till att Hylliebadet i större utsträckning kan återgå till att vara ett allmänhetsbad. Därför planeras ett nytt allmänhetsbad först bortom 2036 eftersom bedömningen görs att Hylliebadets kapacitet kommer räcka för allmänheten medan de övriga simanläggningarna planeras och byggs.

Ishallar

Fritidsnämnden bedömer att det finns ett behov av att skapa mer kapacitet för flertalet verksamheter i ishallarna. Förutom för föreningslivet vill nämnden även skapa utrymme för skolor och motionärer.

Nämnden konstaterar att två ytterligare ishallar behövs för att fylla konståkningens behov samt för att öppna upp tider för motion och rekreation i nämndens bestånd. Inga större tävlingshallar är prioriterade, utan i stället ska enklare träningshallar för barn och ungdomsidrott samt rekreation prioriteras.

Nämnden avser därför att först och främst verka för att anskaffa en tillfällig ishall på kort sikt i befintlig lokal eller i en tälthall för att skapa en utökning av is-tider med prioritering på att testa syntetisk is framför riktig is. Därtill avser nämnden att föra dialog med olika aktörer om att uppföra en permanent ishall i samverkan på Jägersro-området som en del av stadsutvecklingen i området. Denna anläggning ersätter den tillfälliga ishallen på längre sikt med ambitionen att färdigställas 2030.

Den andra utökningen av permanenta ishallar planeras att anläggas på stadionområdet och anpassas i tid till utvecklingen av andra delen av etapp tre för stadionrådets utveckling. Ishallen kommer att fungera som ett komplement till isstadion, och väntas fylla konståkningens behov på lång sikt med planerat färdigställande 2032.

Fritidsnämnden beskriver i sin lokalbehovsplan att något som utmärker nyttjandet av ishallar i relation till andra anläggningar är att många användare är folkbokförda i andra kommuner. Cirka en tredjedel av besökarna i stadens ishallar bor i andra kommuner. Nämnden gör bedömningen att staden behöver ta ett fortsatt regionalt ansvar för att isidrotterna ska kunna fortsätta utvecklas och breddas

Stadionområdet

Arbetet med att utveckla Stadionområdet har pågått en längre tid inom Malmö stad och med berörda externa aktörer. 2019 godkände kommunfullmäktige ett planprogram för området som legat till grund för utvecklingen (STK-2017-1609). I programmet föreslogs att flera nya idrottsanläggningar ska uppföras på området, bland annat friidrotts- och fotbollsanläggning, multisportbyggnad, simanläggning, ishall och gymnastikträningshall. Denna utbyggnad kommer kräva ekonomiska resurser, både i form av investeringsmedel och utökade kommunbidrag till fritidsnämnden.

Anläggningarna i den kommande etappen är utrymmeskrävande och ska utvecklas på en begränsad yta vilket gör projektet komplext att genomföra. Det krävs därför en noggrann utredning om förutsättningarna för genomförandet av respektive anläggning framöver.

Tabellen nedan visar de lokaler och anläggningar som uppförts på området sedan planprogrammets antagande och de som är planerade framåt.

Under den närmaste 10 års perioden kommer det krävas logistiska lösningar för att påverkan för Malmös idrottsliv inte ska bli för stor av ombyggnationen av Stadionområdets lokaler. Det kommer vara en utmaning att hitta fullgoda lokaler som kan kompensera för de lokaler som behöver rivras för att kunna genomföra utbyggnaden.

Tabell 8. Utveckling Stadionområdet (mnkr)

Status	Objekt	Färdig- ställande	Total- utgift	Utökat kommunbidrag till fritidsnämnden
Genomförda	Annebergsskolan med gymnastikhall	2021	193	
	Idrottsgrundskolan och Stadions sporthall	2022	298	1,9
	Ombyggnation Stadionhus A	2024	35	1,6
	Inhyrning av driftlokaler i södra P-huset	2025		4,3
Beslutade	Ombyggnation plan 7	2026	26	
	Multisportbyggnad inklusive kontor och gymnasieskola	2028	1020	37,5
	Allmän platsmark och kvartersmark norra Stadionområdet (tekniska nämnden)	2033	197	
	Nya Malmö stadion	2029	633	31
Planerade	Mobilitetshus inklusive aktivitetsyta för idrottsändamål	2029		
	Ishall	2031		
	Gymnastikträningshall	2032		
	Om- eller nybyggnation av Athleticum	2032		
	Simhall	2032		
	Bowlinghall	2034		
	Utemiljö			
Summa			2402	76,3

Utifrån uppdrag från kommunfullmäktige leds utvecklingen av Stadionområdet av kommunstyrelsen med deltagande av samtliga berörda nämnder där fritidsnämnden som framtida lokalnyttjare är en central aktör.

Idrottshallar

Utbyggnaden av idrottshallar är starkt kopplad till skolans utbyggnadsbehov. Eftersom det kommer byggas färre nya skolor framöver, kommer även utbyggnaden av idrottshallar att bli mindre omfattande.

Under planeringsperioden ämnar nämnden anskaffa en ny sporthall på Rosengård 2029 för att ersätta befintlig sporthall på området som hyrs av privat hyresvärd. Nämnden kommer anskaffa sporthallar på Nydala och Mölledal i samband med grundskolans utbyggnad i nämnda områden.

Fritidsnämnden arbetar med att på olika sätt göra hallarna mer multifunktionella för att på det sättet bredda målgruppen som använder hallarna.

Idrottsplatser

Under den kommande tioårsperioden har nämnden för avsikt att initiera byggnation av två nya idrottsplatser, Vintrie IP och Nyhamnen IP. Utöver detta ser nämnden ett behov av att utveckla Husiegårds IP med exempelvis både en ny konstgräsplan och en ny omklädningsbyggnad för att täcka behovet av idrottsplatser i samband med utvecklingen av Jägersroområdet.

Förutom att nämnden ska anlägga två nya idrottsplatser utreds möjligheter till större förändringar av Rosengårds Södra IP de kommande tio åren, som en del av det mer omfattande stadsutvecklingsarbetet som sker inom Rosengård och Amiralsstaden. Det inkluderar nya läktare, en hybridplan och omklädningsrum som ska göra idrottsplatsen ändamålsenlig för elitverksamhet på näst högsta nivå inom herrfotbollen och högsta nivå inom damfotbollen. Tillsammans med Nya Malmö stadion, Malmö IP och Eleda stadion skulle detta vara en fjärde anläggning i Malmö som är anpassad för spel på denna nivå. Eleda stadion ägs dock inte av staden.

Det årliga behovet gällande befintliga konstgräsplaner är att två till tre av de befintliga planerna behöver förses med nytt ytmaterial varje år.

Administrativa lokaler

Samtliga nämnder i Malmö stad har behov av olika typer av administrativa lokaler för att bedriva sin verksamhet. För vissa nämnder utgör kontor merparten av de lokaler de nyttjar, medan det för de flesta endast utgör en mindre del.

I början av 2026 flyttar kommunstyrelsen sin verksamhet till tingsrättens tidigare lokaler i Rådhuset. Det innebär att de lämnar befintliga lokaler i stadshuset samt inhyrda lokaler på Brogatan och i kvarteret Uven. Servicenämnden utreder stadshusets framtida användning som en konsekvens av kommunstyrelsens flytt.

Fritidsnämnden kommer att flytta sin administrativa verksamhet som idag finns på Amiralsgatan till de kontorslokaler som uppförs i Multisportbyggnaden på Stadionområdet.

Både kulturnämnden och miljönämnden avser att säga upp sina externt inhyrda kontorslokaler under planeringsperioden för att hitta mer ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler. Miljönämnden ställer sig positiva till att flytta sin verksamhet till ett eventuellt ombyggt stadshus i framtiden.

Planerade anskaffningar och avvecklingar

Nedan redovisas de planerade anskaffningar och avvecklingar av lokaler som nämnderna redogör för i sina lokalbehovsplaner. Beloppen är bedömda investeringsutgifter per februari 2026 och anges i miljoner kronor. Investeringsutgifterna är oftast erfarenhetsskattningar i tidiga skeden och först i samband med lokalanskaffningsärenden eller särskilt inriktningsbeslut sätts en investeringsram för enskilda projekt. Beloppen ligger på färdigställandeåret och avser inte löpande investeringsutfall. Om det inte finns en skattning av investeringsutgiften står det okänt och IH står för inhyrning från extern hyresvärd.

Planerade anskaffningar

Objekt	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Fritidsnämnden										
<i>Tillfällig ishall</i>	Okänt									
Stadionområdet Multihall - (Endast fritidsnämndens andel)		681								
Heleneholmsbadet - Nybyggnation simhall		556								
Malmö stadion - Nybyggnation friidrott- och fotbollsarena		578								
<i>Limhamns IP plan 3 – Nyanläggning konstgräs</i>		7								
<i>Mellanhedens idrottsplats - Omklädningsbyggnad</i>			14							
Mölledalsskolans gymnastiksal - Nybyggnation gymnastiksal			45							
<i>Bunkeflo idrottsplats - Omklädningsbyggnad</i>			30							
Aktivitetsyta i mobilitetshus stadionområdet – inhyrning aktivitetsytor extern hyresvärd			IH							
<i>Rosengårds sporthall - Nybyggnation sporthall</i>				140						
<i>Rosengårds idrottsplats - Omklädningsbyggnad samt läktare</i>				140						

Objekt	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<i>Ishall - Inhyrning i ishall extern hyresvärd</i>				IH						
<i>Vintrie idrottsplats - Nybyggnation idrottsplats</i>					101					
<i>Heleneholms idrottsplats - Nyanläggning konstgräs</i>					15					
<i>Stadionområdet ishall - Nybyggnation ishall</i>					90					
<i>Stadionområdet gymnastikidrottshall - Nybyggnation gymnastikidrottshall</i>						170				
<i>Stadionområdet Athleticum – Ombyggnation/nybyggnation friidrottshall</i>						200				
<i>Stadionområdet simhall - Nybyggnation simhall</i>						400				
<i>Husiegårds idrottsplats – Konstgräs + Omklädningsbyggnad</i>						30				
<i>Ishall - Nybyggnation ishall i Malmö</i>							100			
<i>Baltiska bowlinghallen - Nybyggnation bowlinghall</i>								40		
<i>Nyhamnens idrottsplats - Nybyggnation idrottsplats</i>									30	
Förskolenämnden										
Ängslätts förskola, ersättning tillfälligt bygglov, Bunkeflo	88									
Ardennern förskola, Rosengård	66									
Kranens förskola, ersättning tillfälliga bygglov, Västra Hamnen	IH									
Regndroppens förskola, Hyllie		85								
Hammars parks förskola, ersättning tillfälligt bygglov, Sibbarp		81								
Hästhagens förskola, återuppbyggnad, Hästhagen			91							
Bönans förskola (Södra Holma)				121						
Frejas förskola, Hyllie				77						
Lärkträdet 15, Värnhem					56					
Lupinens förskola (Mellersta Holma)					91					

[illegible]

