



# Policy för lokalförsörjning i Malmö stad

Klicka eller tryck här för att ange text.

**Stadskontoret**  
Ekonomiavdelningen

**Upprättad:** 2022-XX-XX  
**Version:** Antagandehandling

## Innehållsförteckning

|   |          |
|---|----------|
| <b>Inledning</b> .....                              | <b>1</b> |
| Vad är syftet med denna policy? .....               | 2        |
| Policyn i sitt styrningssammanhang .....            | 2        |
| Vem omfattas av denna policy? .....                 | 3        |
| <b>Roller och ansvar</b> .....                      | <b>3</b> |
| Lokalnyttjare .....                                 | 3        |
| Lokalförsörjare .....                               | 4        |
| Förutsättningsskapare .....                         | 4        |
| Styrning, samordning och uppsikt .....              | 5        |
| <b>Principer för lokalförsörjningen</b> .....       | <b>5</b> |
| <b>Huvudprocesser inom lokalförsörjningen</b> ..... | <b>6</b> |
| Lokalplanering .....                                | 7        |
| Lokalförsörjningsplanen .....                       | 7        |
| Fysisk planering och stadsutveckling .....          | 8        |
| Lokalanskaffning .....                              | 8        |
| Lokalbeslutsprocessen .....                         | 8        |
| Genomförandeprocessen .....                         | 9        |
| Fastighetsförvaltning .....                         | 9        |

## Inledning

Lokalförsörjningsarbetet i Malmö stad styrs genom en styrmodell i tre nivåer enligt beslut i kommunfullmäktige den 6 februari 2020 (se ärende STK-2019-1146). Styrmodellen består av nämndsreglementen, gemensamma principer och riktlinjer samt lokalförsörjningsplan, vilket illustreras i figuren nedan.



Nämndernas ansvar i stadens lokalförsörjningsarbete är reglerat i respektive nämnds reglemente. I reglementena anges att nämnderna ansvarar för att det egna behovet av lokaler är tillgodosett genom behovsanalys, beställning och aktivt deltagande i stadens lokalförsörjningsarbete samt för att säkra att nämndens lokaler nyttjas resurseffektivt. Vissa nämnder har också specifika uppdrag kopplade till stadens lokalförsörjning.

Stadens lokalförsörjningsplan anger stadens samlade behov av verksamhetslokaler och utvecklingsområden för att förbättra lokalförsörjningsarbetet. Respektive nämnd ansvarar för att ta fram en årligt uppdaterad lokalbehovsplan och kommunstyrelsen har enligt sitt reglemente i uppgift att årligen ta fram förslag på lokalförsörjningsplan till kommunfullmäktige.

Denna *Policy för lokalförsörjning* utgör mellannivån i styrmodellen ovan och anger hur lokalförsörjningsarbetet i staden ska gå till.

## Vad är syftet med denna policy?

Denna policy reglerar hur lokalförsörjningsarbetet i Malmö stad ska bedrivas. Den anger roller och ansvar, övergripande principer samt processer som är av vikt för lokalförsörjningsarbetet.

Målsättningen är att denna policy ska bidra till att lokalförsörjningsarbetet i Malmö stad bedrivs på ett effektivt och samarbetsinriktat sätt. Lokalförsörjning är ett område som berör samtliga nämnder och förvaltningar i staden och ett gott samarbete är därför avgörande för att uppnå goda resultat. Denna policy, tillsammans med övriga gemensamma principer och riktlinjer inom området, syftar till att skapa transparens och tydlighet, vilket i sin tur skapar förutsättningar för samarbete och tillit.

Lokalförsörjning är ett pussel med många bitar. Det är ett arbete som berör hela stadens utveckling och ekonomi och som har nära kopplingar till stadsutveckling och utbyggnaden av staden. Därför är det viktigt att i varje enskilt lokalprojekt beakta den övergripande kommunnyttan. Samtliga intressen kommer inte att kunna tillgodoses samtidigt på samma plats. Med kommunnytta avses i detta sammanhang den insats eller åtgärd som ger störst värde för Malmöborna och för Malmö stad som organisation ur ett helhetsperspektiv och på lång sikt. Vad som ger den största kommunnyttan behöver avgöras från fall till fall. För att kunna jämföra olika alternativ på ett rättvist sätt krävs att de värderas ur flera perspektiv; bland annat gällande konsekvenser för brukare, Malmöbor, verksamheten, miljö, stadsbyggnad och ekonomi.

När de ekonomiska konsekvenserna för den kommunala verksamheten ska bedömas är det viktigt att se till både själva lokalkostnaden och övriga kostnader, ibland kan en dyrare lokal ge lägre kostnader inom andra delar av verksamheten och därmed ändå vara en lämplig lokallösning.

## Policyn i sitt styrningssammanhang

Figuren ovan visar styrmodellen för lokalförsörjningsarbetet i Malmö stad med nämndsreglementen, gemensamma principer och riktlinjer där denna policy är en del samt lokalförsörjningsplanen. Detta är dock inte den enda styrning som påverkar lokalförsörjningen i staden. Lokalförsörjningen påverkas också av styrning inom bland annat följande områden:

- Ekonomi: Stadens budget sätter drift- och investeringsramar för stadens nämnder vilket påverkar utrymmet för nyanskaffning av verksamhetslokaler.

- Fysisk planering: Hur och var staden växer påverkar i stor utsträckning lokalbehovet i olika delar av staden. Därför får styrdokument såsom Översiktsplan för Malmö och fördjupade översiktsplaner en påverkan på lokalplaneringen.
- Miljö: Malmö stads ambitioner på miljöområdet uttrycks bland annat i miljöprogrammet och energistrategin. Ett verktyg som staden har för att uppnå dessa mål är att arbeta med energianvändningen i stadens verksamhetslokaler.

## Vem omfattas av denna policy?

Denna policy gäller för samtliga nämnder i Malmö stad.

## Roller och ansvar

Lokalförsörjningen i Malmö stad ska bygga på samarbete och tillit mellan stadens nämnder, förvaltningar och de professioner som medverkar i arbetet. Nedan anges de roller och ansvar som innehas av olika delar av Malmö stads organisation i lokalförsörjningsarbetet.

### Lokalnyttjare

- Samtliga nämnder som bedriver verksamhet i kommunens lokaler, såväl ägda som inhyrda, är lokalnyttjare.
- Lokalnyttjaren ansvarar för att det egna behovet av lokaler är tillgodosett inom den egna nämndens verksamhetsområde genom att aktivt delta i stadens lokalförsörjningsarbete enligt punkterna nedan och att säkra att dessa lokaler nyttjas på ett resurseffektivt sätt.
- Lokalnyttjaren ansvarar för att kontinuerligt följa sina långsiktiga lokalbehov och, med god framförhållning, förmedla behov av lokalförändringar till lokalförsörjaren.
- Lokalnyttjaren ansvarar för att tillsammans med lokalförsörjaren genomföra den lokalplanering som krävs för att möta den egna verksamhetens behov av lokalförändringar, vilket årligen sammanställs i nämndens lokalbehovsplan.
- Lokalnyttjaren ansvarar för att besluta om funktionsbeskrivningar för hur den egna verksamhetens lokaler ska vara utformade.
- Lokalnyttjaren äger eller förvaltar själv inte sina verksamhetslokaler, utan nyttjar stadens gemensamma lokaler, som förvaltas av lokalförsörjaren alternativt extern fastighetsägare. Den ekonomiska relationen mellan lokalförsörjaren och lokalnyttjaren vad gäller den enskilda verksamhetslokalen i de fall staden äger lokalen regleras genom internhyra.

- Lokalnyttjaren föreslår kommunstyrelsen respektive kommunfullmäktige att godkänna beslut om lokalanskaffning när investeringsnivån alternativt hyresnivån (under den samlade inhyrningsperioden) överstiger de nivåer som formuleras i stadens budgets riktlinjer för ekonomi.

## Lokalförsörjare

- Servicenämnden är lokalförsörjare i Malmö stad.
- Lokalförsörjaren ansvarar för att försörja stadens verksamheter med för den aktuella verksamheten ändamålsenliga och resurseffektiva lokaler efter att behovet lyfts av lokalnyttjaren.
- Lokalförsörjaren ansvarar för att ta emot lokalnyttjarnas behov av lokalförändringar, utarbeta förslag på lämplig lösning och, efter politiskt beslut, genomföra förändringen. Detta arbete sker i samarbete med stadens lokalnyttjare och med stadens förutsättningskapande aktörer.
- Lokalförsörjaren förvaltar stadens egenägda verksamhetslokaler enligt gällande gränsdragningslistor.
- Lokalförsörjaren ansvarar för att delta i detaljplanearbete och bevaka lokalprojektets förutsättningar i planer som innehåller kommunal service.
- Lokalförsörjaren ansvarar för att agera som biträde till lokalnyttjande nämnd i hyresförhandlingar gentemot extern hyresvärd. Med detta avses att vara stadens förhandlare vid inhyrning av verksamhetslokaler.

## Förutsättningskapare

- Stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden har förutsättningskapande uppdrag i lokalförsörjningen i Malmö stad genom sina ansvar för fysisk planering och stadens juridiska markägande. Miljönämnden är också i viss mån förutsättningskapare genom sitt ansvar för miljöstrategiska förutsättningar vid nyproduktion och inhyrningar av verksamhetslokaler samt genom sitt tillsynsuppdrag.
- Tekniska nämnden ansvarar för att tillgodose lokalförsörjningens behov av mark och vid behov förvärva bebyggda fastigheter.
- Tekniska nämnden ska, som en del i sina samlade överväganden om kommunnyttan vid markförsörjning och exploatering, beakta de ekonomiska konsekvenserna för den kommunala servicen.
- Tekniska nämnden ska hos stadsbyggnadsnämnden beställa planer för kommunal utbyggnad i enlighet med av kommunfullmäktige antagen lokalförsörjningsplan.

- Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för att planläggning av mark för lokaler för samhällsservice sker i linje med av kommunfullmäktige antagen lokalförsörjningsplan och ska verka för att möjliggöra en god placering av tilltänkt byggnad så att verksamhetens behov kan tillgodoses på ett så ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt som möjligt.
- Vidare ansvarar stadsbyggnadsnämnden för att i beslut om detaljplan, planprogram och fördjupad översiktsplan, när planen innehåller kommunala verksamhetslokaler beskriva de långsiktiga kommunalekonomiska konsekvenserna av planens inriktning med stöd av lokalförsörjaren.

### **Styrning, samordning och uppsikt**

- Kommunstyrelsen ansvarar för att ta fram anvisningar och riktlinjer som styr hur stadens arbete med lokalförsörjning ska bedrivas och att, genom tillsyn, säkra dess efterlevnad.
- Kommunstyrelsen ansvarar för att årligen till kommunfullmäktige bereda ärende om antagande av lokalförsörjningsplan med syfte att fastslå riktningen för stadens lokalförsörjningsarbete inför de kommande åren.
- Kommunstyrelsen godkänner lokalanskaffning genom investering i det egenägda beståndet när investeringsutgiften överstiger i budgeten angiven nivå och bereder ärenden om lokalanskaffning till kommunfullmäktige när investeringsutgiften överstiger i budgeten angiven nivå.
- Kommunstyrelsen godkänner lokalanskaffning genom inhyrning av verksamhetslokaler när den sammanlagda hyran under inhyrningsperioden överstiger i budgeten angiven nivå samt bereder ärenden om lokalanskaffning genom inhyrning till kommunfullmäktige när hyran överstiger i budgeten angiven nivå.

### **Principer för lokalförsörjningen**

Lokalförsörjningsarbetet i Malmö stad vilar på följande gemensamma principer:

- Syftet med Malmö stads verksamhetslokaler är att skapa förutsättningar för en god kommunal verksamhet som i sin tur genererar ett värde för Malmöbor och besökare.
- Malmö stads verksamhetslokaler ska vara ändamålsenliga, säkra och resurseffektiva. De ska bidra till stadens övergripande mål gällande

miljö, klimat och ekonomi samt till att översiktsplanens intentioner uppfylls.

- Lokalanskaffningen i Malmö stad ska utgå ifrån de behov som uttrycks i stadens lokalförsörjningsplan och kännetecknas av framsynt planering. Gemensam process för lokalanskaffning ska följas.
- Malmö stads bestånd av ägda och inhyrda lokaler är en gemensam resurs. Samtliga nämnder ska bidra till att lokalförsörjningen planeras i samverkan och att kommunnyttan maximeras.
- Behov av utökningar av verksamhetslokaler ska i första hand lösas inom stadens befintliga lokalbestånd.
- Beslut om att i det enskilda fallet äga eller hyra in verksamhetslokaler från extern hyresvärd ska utgå ifrån det alternativ som ger störst kommunnytta och resurseffektivitet under hela den tid som lokalen bedöms behövas.
- Vid nyanskaffning ska ett effektivt lokalnyttjande vara utgångspunkten och samnyttjande mellan kommunala verksamheter samt med civilsamhället ska prövas.
- Lokalnyttjarna använder av staden ägda verksamhetslokaler som förvaltas av lokalförsörjaren. Den ekonomiska regleringen för denna användning hanteras genom principerna i stadens internhyresmodell.
- Verksamhetslokaler som staden inte längre har behov av för sin egen verksamhet ska avyttras till marknadsvärde. Lokaler ska inte avyttras innan det framtida behovet har klarlagts. Vakanta lokaler kan vara en strategisk tillgång för staden. Självkostnaden för vakanta verksamhetslokaler förs över till en lokalbank och är en del av stadens internhyresmodell.
- Uthyrning av lokaler till externa hyresgäster ska ske till marknadshyra.

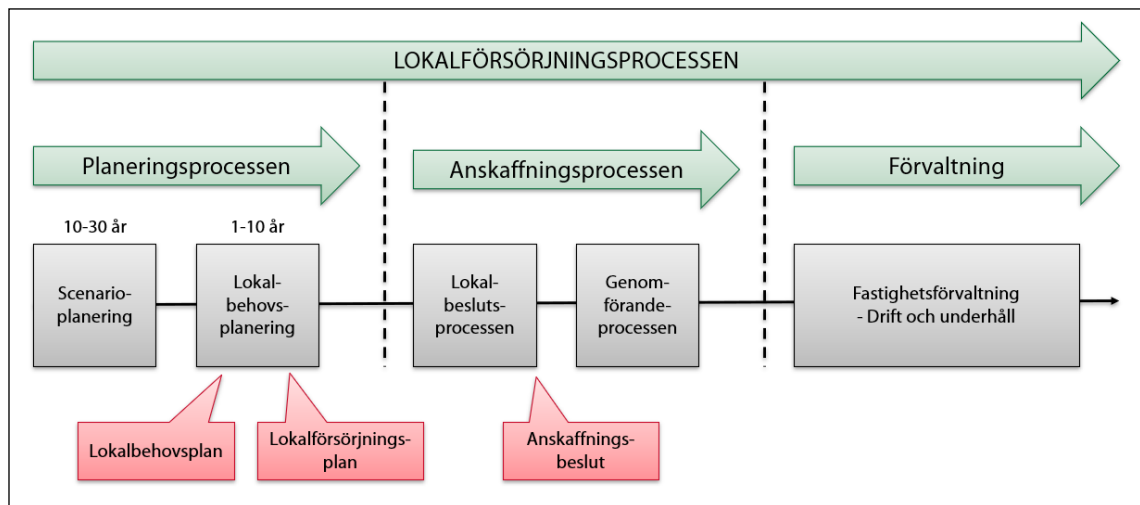
## Huvudprocesser inom lokalförsörjningen

Lokalförsörjning är ett arbete som består av flera delar och som befinner sig i ett gränsland med flera andra arbetsprocesser inom Malmö stad.

Lokalförsörjningsarbetet påverkas av och påverkar exempelvis fysisk planering och stadsutveckling, strategi för markägande, budgetprocessen och investeringsplaneringen. Dessa processer löper ofta parallellt och påverkar varandra på olika sätt i olika fall.

Lokalförsörjningen kan som avgränsat arbetsområde delas upp i tre huvudsakliga delar: planering, anskaffning och förvaltning. Inom dessa delar finns flera delprocesser, vilket illustreras i figuren nedan.





Kommunstyrelsen är, på kommunfullmäktiges uppdrag, ansvarig för att utforma och utöva uppsikt över stadens gemensamma processer för lokalplanering och lokalanskaffning. Samtliga nämnder är skyldiga att följa dessa processer.

## Lokalplanering

Lokalplaneringsprocessen innefattar det planeringsarbete som krävs för att önskad lokalanskaffning ska kunna ske i rätt tid, till rätt kostnad och med rätt kvalitet. Lokalplaneringsprocessen består av två delar; lokalplanering på 10 års sikt som styrs genom processen för lokalförsörjningsplanen i Malmö stad, samt den del av stadsplaneringen som innefattar planering för verksamhetslokaler på ännu längre sikt.

## Lokalförsörjningsplanen

Kommunfullmäktige tar årligen beslut om en uppdaterad lokalförsörjningsplan för Malmö stad. Syftet är att ge en övergripande bild av stadens behov av verksamhetslokaler och hur planeringen ser ut för att tillgodose detta behov.

Lokalförsörjningsplanen bygger på den lokalplanering som görs av stadens nämnder. Samtliga nämnder i Malmö stad beslutar årligen om uppdaterade lokalbehovsplaner som beskriver behoven av lokaler för den egna verksamheten. Servicenämnden beslutar dessutom om en lokalförsörjarplan som beskriver deras arbete med förvaltning, utveckling och nyproduktion av verksamhetslokaler. Stadskontoret ansvarar för att lämna anvisningar till innehållet i dessa planer (efter beslut i kommunstyrelsen (2020-01-15, § 25).

Kommunstyrelsen ansvarar sedan för att utifrån dessa planer föreslå kommunfullmäktige en årligt uppdaterad lokalförsörjningsplan. Lokalförsörjningen i Malmö stad ska utgå från den planering som uttrycks i lokalförsörjningsplanen.

### **Fysisk planering och stadsutveckling**

För att skapa en attraktiv stad med jämlik tillgång till samhällsservice måste kommunal service erbjudas i hela staden. Därför är det viktigt att mark för stadens verksamhetslokaler tillgängliggörs i hela staden.

Detta kräver att lokalförsörjaren och berörda lokalnyttjare, med sina olika kompetenser, deltar i den fysiska planeringen av staden i både översiktsplanen, fördjupade översiktsplaner, planprogram och detaljplaner. Kostnader och konsekvenser för den kommunala servicen ska beskrivas i alla planer som innefattar kommunala verksamhetslokaler och i de vägval som görs. I planerna ska värdena i utbyggnaden ställas i relation till de långsiktiga konsekvenserna för stadens verksamheter, både ur ett verksamhets- och ett ekonomiskt perspektiv.

### **Lokalanskaffning**

Lokalanskaffningsprocessen inleds när ett konkret behov av en ny verksamhetslokal identifieras och avslutas med att verksamheten kan ta denna lokal i bruk. Lokalanskaffningsprocessen består av två delar; Lokalbeslutsprocessen och genomförandeprocessen.

### **Lokalbeslutsprocessen**

Lokalbeslutsprocessen inleds med identifieringen av ett lokalanskaffningsbehov och avslutas när beslut om genomförande av en lokalanskaffning tagits. Lokalbeslutsprocessen är gemensam för samtliga större lokalanskaffningsprojekt och gäller samtliga nämnder. Syftet med den gemensamma processen är att skapa tydlighet för de medarbetare som arbetar med lokalförsörjning och säkerställa att lokalärenden är väl utredda innan beslut fattas. Detta ökar i sin tur sannolikheten för att lösningen på det enskilda lokalbehovet blir resurseffektivt i förhållande till kommunnyttan, oavsett om det rör sig om nyproduktion i egen regi eller inhyrning från en extern hyresvärd.

## **Genomförandeprocessen**

Genomförandeprocessen inleds med att beslut om lokalanskaffning fattas och avslutas med att verksamheten kan ta denna lokal i bruk. Lokalförsörjaren ansvarar för genomförandeprocessen, med stöd av såväl lokalnyttjaren som aktuella förutsättningskapande parter.

## **Fastighetsförvaltning**

Servicenämnden ansvarar som en del av sitt uppdrag som lokalförsörjare för förvaltningen av Malmö stads egenägda verksamhetslokaler. Som fastighetsförvaltare ansvarar servicenämnden för att byggnaderna driftas och underhålls på ett långsiktigt hållbart sätt, både ekonomiskt och miljömässigt.

Syftet med fastighetsförvaltningen är att säkerställa att verksamheten kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt i lokalerna över tid. Servicenämnden ansvarar för att planera underhållet av stadens lokalbestånd och informera lokalnyttjarna i god tid innan underhållsåtgärderna genomförs.