

Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2022-2031



Stadskontoret
Ekonomiavdelningen

Upprättad: 2021-11-17
Version: 1.0
Ansvarig: Mikael Kylsäter



Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Inledning.....	2
Överblick över stadens lokalbestånd	3
Miljö- och klimatkonsekvenser av stadens verksamhetslokaler.....	3
De ekonomiska förutsättningarna för stadens lokalförsörjning	6
Vad påverkar stadens framtida behov av lokalinvesteringar?	6
Framtida lokalbehov och pågående lokalprojekt.....	9
Lokaler för utbildningsverksamhet.....	9
Lokaler för omsorg och socialtjänst	15
Lokaler för kulturverksamhet	18
Lokaler för fritidsverksamhet	19
Kontorslokaler	21
Vallokaler.....	23
Stadens lokalplanering på längre sikt.....	23
Utveckling av lokalförsörjningsarbetet.....	25
Utvecklingsområden i föregående lokalförsörjningsplan.....	25
Utvecklingsarbete under kommande år.....	27

Sammanfattning

- Under det kommande decenniet väntas en kraftig ökning av antalet ungdomar i gymnasieåldern, vilket leder till en ökad efterfrågan på platser i gymnasieskolan. Denna ökning är delvis en återgång till tidigare nivåer eftersom de årskullar som nu går i gymnasieskolan är relativt små. Som en del i att möta efterfrågan på platser i gymnasieskolan godkände kommunfullmäktige under året nybyggnation av en ny skola där Universitetsholmens gymnasium tidigare låg med plats för 1 200 elever.
- Även inom för- och grundskolan finns det omfattande planer på att utveckla och utöka lokalbeståndet, även om utbyggnadstakten inte är lika hög som tidigare år. Inom förskoleverksamheten kommer flera äldre och icke-ändamålsenliga lokaler att ersättas med nya lokaler och inom grundskoleverksamheten kommer flera skolor att rustas upp. För både för- och grundskola kommer det krävas en ökning av antalet platser i stadens utbyggnadsområden för att täcka de ökade behov som uppstår där.
- Gruppen 80–89 år förväntas växa framöver då de stora efterkrigsgenerationerna kommer upp i den åldern. Samtidigt minskar gruppen 90 år och äldre. Sammantaget förväntas denna utveckling leda till ett ökat behov av vård- och omsorgsinsatser, både i brukarnas hem och på särskilda boenden. Äldrevården är dessutom en verksamhet som påverkats mycket under coronapandemin och som genomgår strukturella förändringar gällande fördelningen mellan vård i hemmen och på boende. Denna utveckling kommer sannolikt leda till både behov av fler boenden och förändrade arbetsätt.
- Det är hög beläggning på simanläggningarna i Malmö. I december 2020 fick fritidsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden i uppdrag att ta fram förslag på utformning och lokalisering av en ny simanläggning med främsta syfte att tillgodose behovet för skolsim och föreningsidrott. Detta uppdrag förväntas återrapporteras till kommunfullmäktige inom de kommande månaderna.
- Kulturnämnden antog under året en ny biblioteksplan och nu pågår arbete för att öppna nya bibliotek på Rosengård och i Hyllie under kommande år.
- I september 2022 hålls det allmänna val i Sverige. Det medför att drygt 200 vallokaler och cirka 25 förtidsröstningslokaler måste iordningställas. Merparten av lokalerna är kommunala verksamhetslokaler såsom skolor och idrottshallar, men vissa lokaler hyrs även in från externa hyresvärdar.
- Under vintern förväntas kommunstyrelsens arbetsutskott skicka ut förslag på principer för lokalförsörjningen i Malmö stad på remiss till samtliga nämnder. Ärendet innehåller förslag på policy för lokalförsörjning, ny internhyresmodell, nya riktlinjer för lokalbank samt en gemensam lokalbeslutsprocess. Syftet med dessa riktlinjer är att tydliggöra styrningen på lokalförsörjningsområdet i Malmö stad för att underlätta samarbete och effektiva processer.

Inledning

Det här är Malmö stads lokalförsörjningsplan för perioden 2022–2031. Den utgör stadens övergripande styrdokument för planeringen av verksamhetslokaler. I planen ges en övergripande bild av stadens befintliga bestånd av verksamhetslokaler, vad lokalerna kostar, stadens framtida behov av lokaler inom olika verksamhetsområden samt utvecklingsbehov för stadens arbete med lokalförsörjning.

Malmö stad har som kommun skyldighet att leverera tjänster och service inom en rad olika områden till Malmöborna. Staden bedriver även ett antal olika verksamheter som inte är obligatoriska enligt lag, men som har som ambition att utveckla samhället på ett positivt sätt. Den viktigaste resursen för att kunna leverera tjänster och service av god kvalitet är stadens medarbetare. Utan dem blir det ingen verksamhet.

Men flera av stadens verksamheter är också i behov av ändamålsenliga lokaler för att kunna utföra sina uppdrag. Därmed blir en effektiv lokalförsörjning en del i arbetet med att leverera tjänster och service av god kvalitet till Malmöborna. Verksamhetslokalerna har således inget egenvärde i sig, utan är ett medel för att uppnå målsättningarna med stadens olika verksamheter. En effektiv lokalförsörjning är dessutom en viktig del i att hushålla med stadens resurser eftersom verksamhetslokalerna genererar både stora initiala investeringar och löpande driftkostnader.

Syftet med lokalförsörjningsplanen är att ge en övergripande bild av stadens framtida behov av verksamhetslokaler och hur planeringen ser ut för att tillgodose detta behov. Denna beskrivning bygger till stora delar på den lokalplanering som görs av stadens nämnder. Lokalförsörjningsplanen pekar också ut ett antal utvecklingsområden som kommunstyrelsen bedömer som viktiga för att förbättra stadens lokalförsörjning framöver. Dessa anges i slutet av planen och anger en riktning för det fortsatta utvecklingsarbetet.

I februari 2020 beslutade kommunfullmäktige om en ny lokalförsörjningsorganisation i Malmö stad (STK-2019-1146). Beslutet innebar i korthet att kommunstyrelsen fick ansvar för den strategiska lokalförsörjningen i staden och servicenämnden ett utökat ansvar för den operativa samordningen av lokalförsörjningsprocesserna. Som en del av detta ärende fick kommunstyrelsen även i uppdrag att ta fram riktlinjer för stadens lokalförsörjningsarbete.

Som en del i att fullgöra detta uppdrag har stadskontoret under året tagit fram förslag på policy för lokalförsörjning, en ny internhyresmodell, nya riktlinjer för lokalbank samt en gemensam lokalbeslutsprocess. Dessa förslag förväntas skickas ut på remiss till stadens nämnder under vintern. Syftet med dessa riktlinjer är att tydliggöra styrningen på lokalförsörjningsområdet i Malmö stad för att underlätta samarbete och effektiva processer. Dessa riktlinjer är en viktig del i utvecklingen av lokalförsörjningen i Malmö stad.

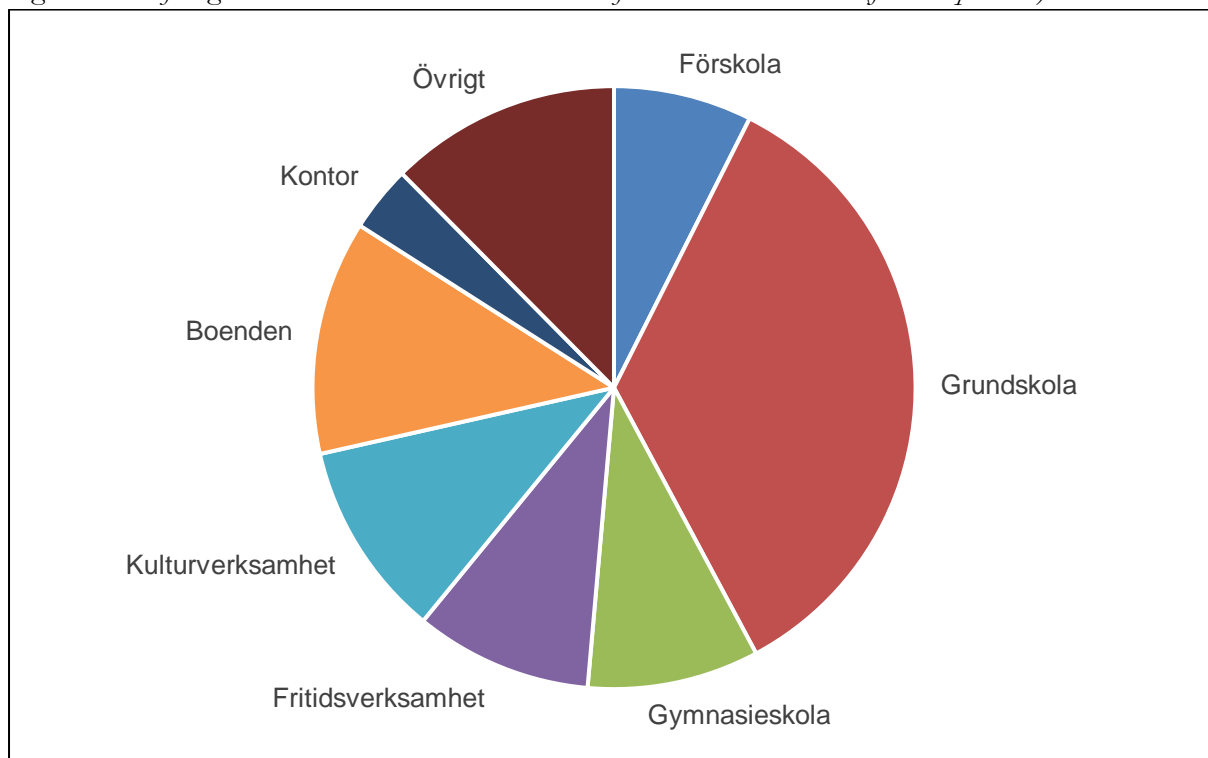
I resterande del av detta inledande avsnitt ges en övergripande bild av stadens lokalbestånd och ett antal viktiga planeringsförutsättningar för stadens lokalförsörjning.

Överblick över stadens lokalbestånd

Serviceenämnden förvaltar på kommunfullmäktiges uppdrag stadens verksamhetslokaler. De utgörs av totalt cirka 1,8 miljoner kvadratmeter, varav ungefär hälften är lokaler för förskola, grundskola, gymnasium och vuxenutbildning.

Stadens lokaler är av varierande ålder. Cirka 70 procent av ytan i utbildningsfastigheterna färdigställdes före år 1980. Under 1980- och 90-talet byggdes det inte så många nya för- och grundskolor, men under de senaste dryga decenniet har nybyggnationen ökat i takt med att barnkullarna blivit större.

Figur 1. Stadsfastigheters bestånd av verksamhetslokaler för olika verksamheter (fördelat på area)



Malmö stad hyr även in lokaler från externa hyresvärdar för sin verksamhet. Under 2020 hyrde staden in lokaler för 824 mnkr. Andelen inhyrda lokaler varierar mycket mellan de olika nämnderna. Grundskolenämnden nyttjar i stort sett bara lokaler som staden äger medan exempelvis arbetsmarknads- och socialnämnden hyr en stor andel av sina lokaler från externa hyresvärdar. MKB är den största hyresvärdaren för stadens förvaltningar efter serviceenämnden.

Serviceenämnden hyr även ut lokaler för 240 mnkr per år till mer än 100 externa hyresgäster, varav några tillhör Malmö stad koncernen, såsom Malmö Live konserthus, Malmö Stadsteater och MKB. Stora hyresgäster som inte tillhör koncernen är Domstolsverket, Malmö Casino och Lunds universitet.

Miljö- och klimatkonsekvenser av stadens verksamhetslokaler

Stadens användning av verksamhetslokaler påverkar miljö och klimat på flera sätt. Påverkan kan delas upp i två huvudsakliga delar: nyproduktion och drift. När staden uppför nya lokaler an-

vänds byggnadsmaterial som har en negativ påverkan på miljö och klimat. Och när stadens lokaler används över tid förbrukas energi och vatten som också utgör en miljöbelastning. Därför är lokalanvändningen ett viktigt område för att reducera stadens miljö- och klimatpåverkan.

Vid om-, till- och nybyggnation av verksamhetslokaler ligger stadsfastigheters projekteringsanvisningar till grund för utformningen. Projekteringsanvisningar finns för ett 20-tal områden såsom akustik, energi, konstruktion, och solceller. Projekteringsanvisningarna tar också hänsyn till relevanta styrdokument och mål i Malmö stad, såsom miljöprogrammet, avfallsplanen och Arkitekturstaden Malmö. Gällande lagar och föreskrifter, myndighetskrav och branschregler ligger också till grund. Projekteringsanvisningarna blir således ett sätt att implementera övergripande mål i konkreta byggprojekt.

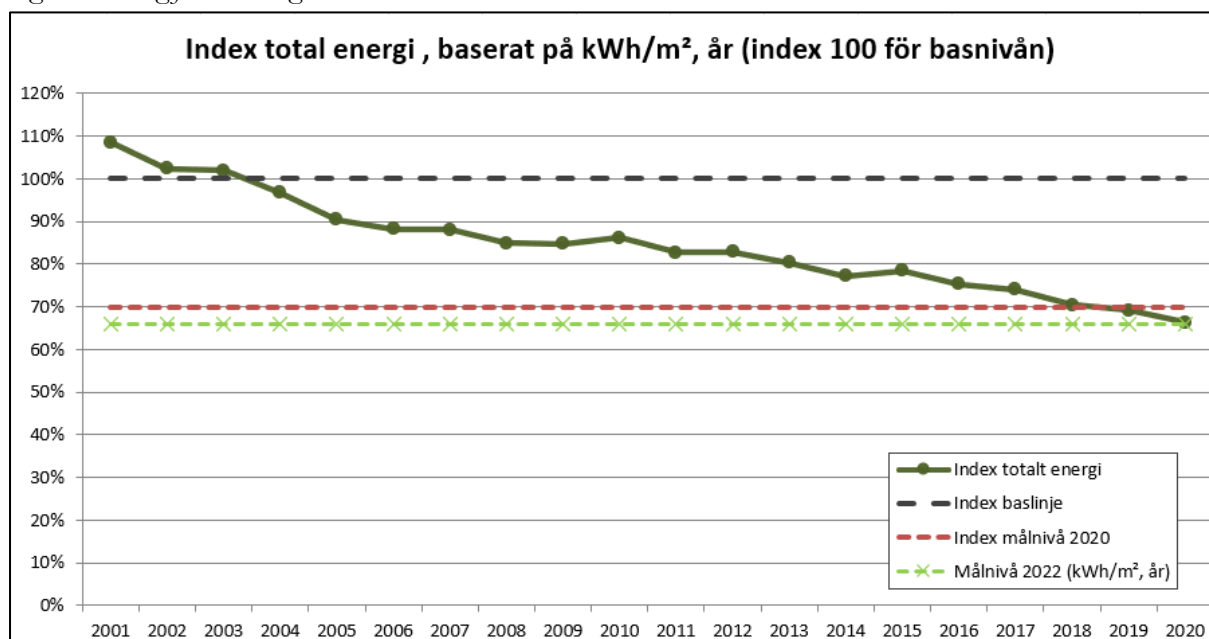
Det står även i projekteringsanvisningarna att en klimatkalkyl, klimatbudget och klimatdeklaration ska göras för nya byggnader. En klimatdeklaration är en beräkning och sammanställning av den klimatpåverkan som sker vid byggskedet. Byggskedet omfattar uttag av råvaror, tillverkning av byggprodukter, arbete på byggarbetsplatsen och transporter. Den brukar kallas för resurssammanställning. Denna resurssammanställning tas lämpligen fram i samband med att en ekonomisk kalkyl tas fram.

Stadsfastigheters långsiktiga målsättning är att genom enhetlig utformning säkerställa en ekonomiskt, miljömässigt och tekniskt effektiv fastighetsförvaltning som också bidrar till en hållbar utveckling.

Service-nämnden som stadens lokalförstörjare arbetar med energifrågan utifrån staden beslutade mål som exempelvis miljöprogram, energistrategi och service-nämndens nämndsmål. Service-nämnden har länge haft ett långsiktigt arbete med att minska energianvändningen i stadens fastigheter. Detta görs genom en effektiv drift av fastigheterna, optimera systemen i fastigheterna, genomföra energieffektiviseringsprojekt, arbeta med att tillsammans med lokalnyttjarna minska verksamhetsenergin samt genom att bygga energieffektiva fastigheter.

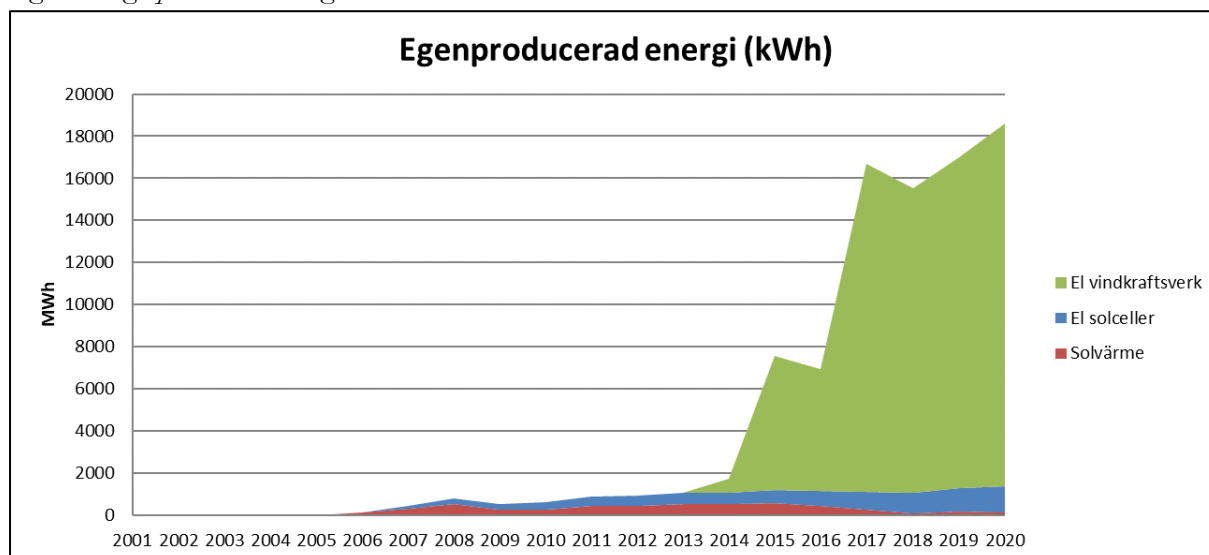
I diagrammet nedan visas hur energiförbrukningen per kvadratmeter har utvecklats sedan 2001 utifrån de mål som varit satta i Malmö stads energistrategi (målnivå 2020) och i service-nämndens nämndsbudget (målnivå 2022).

Figur 2. Energiförbrukning i stadens lokaler sedan 2001.



Utöver effektivisering så har det handlats upp förnybar energi i form av förnybar fjärrvärme, förnybar el och biogas vilket innebär att det idag är 100 procent förnybar energi som används i de förvaltade fastigheterna. Utöver detta så sker även produktion av förnybar energi från egenförvaltade vindkraftsverk i andra kommuner, solcellsanläggningar och solvärmeanläggningar där energin både används inom de egenförvaltade fastigheterna samt levereras ut på nätet för att öka tillgängligheten av förnybar energi. Diagrammet nedan visar utvecklingen gällande servicenämndens egenproducerad energi sedan 2001.

Figur 3. Egenproducerad energi sedan 2001.



Gällande bedömning av installation av solcellsanläggningar gör Stadsfastigheter i samband med investeringar en lönsamhetskalkyl, för att bedöma om solcellsanläggningarna kan återbetala sig under sin livstid, där fastighetens egen energiförbrukning är en del av kalkylen. Att använda den

egenproducerade elen på fastigheten är det som ger bäst avkastning. Därför är ett tak på ett ridhus en mindre lönsam solcellsinvestering ur ekonomisk synvinkel, eftersom elförbrukningen i ett ridhus är relativt låg, vilket innebär att elen måste säljas ut på nätet till ett lågt spotpris istället. Det är inte möjligt att dela el mellan olika fastigheter. Ibland kan det även finnas flera abonnemang i samma fastighet vilket även begränsar egenanvändningen av solel. Liten elanvändning leder till att det endast går att bygga en liten solcellsanläggning, vilket då kan innebära att anläggningen inte blir lönsam alls på grund av skalfördelarna. Skalfördelarna innebär att ju större en anläggning är, desto billigare blir en anläggning i förhållande till den energi den producerar.

De ekonomiska förutsättningarna för stadens lokalförsörjning

Malmö förväntas växa med cirka 46 000 invånare fram till år 2031. Det finns stora skillnader i tillväxttakt mellan olika åldersgrupper. Främst är det gruppen i gymnasieålder samt de äldre, gruppen mellan 80 och 89 år, som växer i andel. Dock växer även befolkningen som helhet. En växande befolkning ställer krav på en utbyggd samhällsservice. En utmaning för Malmö, i likhet med många andra kommuner, är att detta ska ske samtidigt som försörjningskvoten ökar, det vill säga att de i arbetsför ålder behöver försörja allt fler i icke-arbetsför ålder. Denna utveckling gör att Malmö stad behöver nyttja sina resurser på ett mer effektivt sätt framöver för att kunna upprätthålla kvalitén och bygga ut samhällsservicen.

Ett sätt att nyttja stadens resurser mer effektivt är att ha lokaler som stödjer ett effektivt personalnyttjande. Exempelvis kan större förskoleenheter skapa mer flexibilitet och bättre förutsättningar för medarbetarna att bedriva en resurseffektiv verksamhet med bibehållen kvalitet. Vidare kan samlokalisering av administration och smarta placeringar av lokaler, så att exempelvis transporter för hemtjänstpersonal minskar, bidra till resurseffektivitet.

Den äskade investeringsramen från servicenämnden inför beslut om Malmö stads budget för 2022 är på 1,6 mdkr och prognosen fram till 2026 ligger på ungefär den nivån. Denna ram inkluderar både stadens investeringar i nya lokaler och i det befintliga beståndet. Investeringsunderhåll motsvarar cirka 10 procent av den totala investeringsbudgeten för lokaler.

Investeringar i verksamhetslokaler påverkar stadens kostnader under lång tid framöver. Därför är beslut om investeringsbudget för ett enskilt år inte endast ett beslut som påverkar det året eftersom lokalkostnaderna kommer behöva finansieras så länge lokalerna används.

I Malmö stad bärs lokalkostnaderna av den nämnd som nyttjar lokalen för sin verksamhet. Lokalkostnaderna består av drift, avskrivningar och kapitalkostnader. Driftkostnader är kostnader som värme, VA, skötsel av grönytor med mera. Investeringen blir till en årlig avskrivning som påverkar resultatet och när större komponenter i fastigheten byts ut blir även de till investeringar som skrivs av. Finansieringen av investeringarna ger upphov till kapitalkostnader som också påverkar Malmö stads kostnader på längre sikt.

Vad påverkar stadens framtida behov av lokalinvesteringar?

Malmöborna är utgångspunkten för Malmö stads verksamhet. Den demografiska utvecklingen, det vill säga hur befolkningen förändras i storlek och sammansättning, är därmed en grundläggande planeringsförutsättning för stadens lokalförsörjning. Under senare år har Malmö, i likhet

med flera andra städer i Sverige, haft en relativt kraftig befolkningstillväxt. Detta har ställt krav på att expandera den kommunala verksamheten för att kunna ta emot fler brukare, vilket har medfört en utökning av stadens bestånd av verksamhetslokaler. Inte minst har Malmö stad under det senaste decenniet genomfört en kraftig utbyggnad av för- och grundskolelokaler.

Enligt Malmö stads senaste befolkningsprognos (STK-2021-219) förväntas kommunens befolkning växa med 46 000 personer fram till år 2031, vilket leder till att Malmös befolkning då uppgår till nästan 395 000. Den totala befolkningsökningen säger dock inte allt om vilka krav som kommer att ställas på den kommunala verksamheten framöver. Utifrån ett kommunalt planeringsperspektiv är det mer intressant att se hur olika åldersgrupper förväntas utvecklas och vilka behov av kommunala tjänster och service det ger upphov till. De åldersgrupper som i störst utsträckning påverkar efterfrågan på kommunal service är unga och äldre, medan personer i arbetsför ålder i genomsnitt har ett lägre servicebehov.

Samtliga åldersgrupper mellan 0–19 år förväntas vara större år 2031 än vad de är idag. Framförallt förväntas en kraftig ökning av antalet Malmöbor i gymnasieåldern, 16–19 år, vilket leder till en ökad efterfrågan på gymnasieplatser. Totalt förväntas antalet Malmöbor i gymnasieåldern öka med 5 000 personer fram till 2031, vilket motsvarar en ökning med nästan 40 procent. Denna snabba ökning är delvis en återgång till tidigare nivåer då de årskullar som är i gymnasieåldern idag är relativt små eftersom det föddes väldigt få barn efter millennieskiftet. Antalet invånare i gymnasieåldern förväntas öka även i övriga Skåne. Om inget dramatiskt skulle hända i pendlingsströmmarna så kommer alltså antalet elever på gymnasieskolor i Malmö öka snabbt under de närmsta åren.

När de gäller de äldre åldersgrupperna förväntas gruppen 80+ öka med 29 procent fram till 2031. Denna ökning beror dels på ökad medellivslängd, dels på att de stora kullar som föddes efter andra världskriget kommer upp i 80-års åldern under det kommande decenniet. Denna ökning kommer sannolikt öka efterfrågan på vård och därmed också påverka lokalbehovet för de verksamheterna.

Den demografiska utvecklingen är dock långt ifrån den enda faktorn som påverkar stadens framtida behov av verksamhetslokaler och av investeringar i det befintliga lokalbeståndet. Inom flertalet av de områden där Malmö stad erbjuder service och tjänster till Malmöborna finns det även privata utförare som brukarna kan välja bland. Hur stor andel av brukarna som väljer kommunal respektive privat utförare får därmed stor påverkan på efterfrågan på den kommunala verksamheten och således också vilka lokaler som staden behöver. Inom äldreomsorgen finns exempelvis en fjärdedel av det totala antalet platser i privat regi och av det totala antalet gymnasieplatser i staden finns cirka 45 procent i privat regi.

Inom vissa verksamheter finns det även en rörelse av brukare över kommungränserna som påverkar efterfrågan på Malmö stads verksamhet. Inte minst är detta tydligt inom gymnasieskolan där det finns möjlighet att fritt söka gymnasieutbildning i hela Skåne och västra Blekinge. Utbud och efterfrågan på gymnasieutbildning i andra delar av sydvästra Skåne får således betydelse för efterfrågan på platser i Malmö stads kommunala gymnasieskolor. I Lund pågår exempelvis bygget

av Hedda Andersson gymnasiet och i Lomma har kommunfullmäktige beslutat att en gymnasieskola ska etableras i kommunen.

Delar av stadens verksamhet påverkas också på ett tydligt sätt av hur samhällsekonomin och arbetsmarknaden utvecklas. Inte minst är detta tydligt inom vuxenutbildningen och de arbetsmarknadsinsatser staden bedriver.

Det är dock inte endast efterfrågan på kommunal service som påverkar behovet av verksamhetslokaler. Förändringar i hur den kommunala verksamheten bedrivs och olika typer av ambitionshöjningar kan också leda till ett behov av investeringar i nya verksamhetslokaler eller i det befintliga beståndet. Ett exempel på det är förskolenämndens ambition att lämna äldre och mindre funktionsdugliga lokaler till förmån för nyare. Denna strategi är dock inte endast en ambitionshöjning utan grundar sig även i att vissa lokaler inte längre är ändamålsenliga för verksamheten och därför behöver ersättas. Ett annat exempel är kulturnämndens satsning på att bygga ut områdesbiblioteken och allaktivitetshus.

En del av stadens lokalinvesteringar är också hänförliga till själva byggnaderna. Precis som alla andra byggnader kräver stadens verksamhetslokaler underhåll och investeringar för att fortsätta vara funktionsdugliga.

Framtida lokalbehov och pågående lokalprojekt

I detta avsnitt ges en övergripande bild av stadens framtida behov av verksamhetslokaler och vilka insatser som pågår för att tillgodose det behovet. Behovsbeskrivningarna bygger på de lokalbehovsplaner som Malmö stads nämnder tagit fram som en del i sin egen lokalplanering.

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 lokalbehovsplanen som finns bifogat i ärendet.

Lokaler för utbildningsverksamhet

Malmö stad har som kommunal huvudman ansvar för att bedriva utbildningsverksamhet inom flera olika skolformer, från förskola till vuxenutbildning, vilket regleras i skollagen. Ansvaret för att bedriva utbildningsverksamheten är i Malmö stad fördelat på tre nämnder: förskolenämnden, grundskolenämnden samt gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden. Utbildningsverksamheten är sammantaget den kommunala verksamhet som omfattar flest brukare, flest medarbetare och som har det största lokalbehovet. Nedan ges en övergripande bild av hur det framtida lokalbehovet ser ut per skolform.

Förskola

Förskoleverksamheten i Malmö stad bedrivs i cirka 230 olika lokaler av olika storlek. I den minsta finns kapacitet för 15 barn och i den största 300. Nästan 70 procent av lokalerna äger staden själv, medan resterande hyrs in från externa hyresvärdar, bland annat MKB. Knappt 18 000 barn går i kommunal förskola. Fristående verksamheter tillhandahåller cirka 3 600 platser, vilket motsvarande ungefär 17 procent av det totala antalet platser i förskolor och pedagogisk omsorg i staden.

Årets befolkningsprognos skiljer sig från tidigare års prognoser gällande bedömningen av antalet barn i förskoleåldern. Initialt minskar antalet barn i åldrarna 1–5 och därefter prognostiseras en långsammare ökning för åldersgruppen, än den som prognostiserats tidigare år. För planeringsperioden 2022–2031 prognostiseras en total ökning om cirka 1 100 barn i åldrarna 1–5 jämfört med en ökning om cirka 2 000 barn i 2020 års befolkningsprognos.

Det planeras för en utbyggnad av förskolelokalerna i staden under de kommande 15 åren. Den största delen av utbyggnadsbehovet för förskola i staden är dock inte hänförligt till den demografiska utvecklingen, utan till en omfattande avveckling och omställning av förskolelokaler. Det rör sig dels om lokaler byggda på 60- och 70-talet där rivning och nybyggnation bedöms som mer motiverat än fortsatt underhåll, dels om lokaler med tillfälliga bygglov som går ut under perioden samt om lokaler som bedöms bättre lämpa sig för grundskoleverksamhet och som därmed ställs om. Dessutom finns det lokaler som inte bedöms vara ändamålsenliga för dagens förskoleverksamhet. Utöver detta finns det även ett behov av att etablera nya förskolor i stadens utbyggnadsområden.

Således innefattar lokalplaneringen framåt både avvecklingar som är helt nödvändiga med anled-

ning av myndighets- och lagkrav och avvecklingar som är mer hänförliga till verksamhetens utveckling och förutsättningar. Totalt omfattar föreliggande avvecklingsplanering 3 400 platser under planeringsperioden. Om samtliga av dessa avvecklingar ska genomföras och platserna behöver ersättas med platser i nybyggnationer innebär det en avsevärd mängd nya förskolor till en väsentligt högre kostnad än vad befintligt lokalbestånd genererar.

Förskolenämndens långsiktiga ambition är att öka andelen barn som går i förskola. För att uppnå detta är geografisk närhet till förskolan en viktig faktor, något som förstås påverkar lokalplaneringen. En annan ambition är likvärdiga förskolemiljöer. För att skapa mer likvärdiga förskolemiljöer krävs ett fortsatt avvecklingsarbete, där bristfälliga, tillfälliga och ej ändamålsenliga lokaler i det befintliga beståndet ersätts med nya lokaler. Arbetet för likvärdiga förskolelokaler har en betydande påverkan på behovet av utbyggnad av nya förskolor, och har således även påverkan på lokalkostnadsutvecklingen.

Vidare är fortsatta lokalbedömningar och kapacitetsutredningar angeläget för ett likvärdigt användande av förskolelokalerna. Att nyttjandet av en lokal varken överstiger eller understiger en lokals maximala kapacitet bidrar till att det befintliga lokalbeståndet både kan nyttjas mer likvärdigt och effektivt.

En annan viktig faktor i planeringen av nya förskolor är lokalernas storlek. Större förskoleenheter skapar mer flexibilitet och bättre förutsättningar för medarbetarna att bedriva en resurseffektiv verksamhet med bibehållen kvalitet. Med tanke på att det råder stor konkurrens om utbildad förskolepersonal är lokalernas storlek och utformning en viktig fråga för att kunna skapa en så kvalitativ och resurseffektiv verksamhet som möjligt.

Det finns planer för 40 nybyggnadsobjekt motsvarande cirka 4 800 platser samt avvecklingsplanering motsvarande cirka 3 400 platser under planeringsperioden. Planeringen innebär således en nettoutbyggnad om cirka 1 400 platser, vilket innebär att den samlade volymen är tillräcklig för att möta upp det förväntade behovet under planeringsperioden. Trots en omfattande planering för utbyggnad och att tillgången på platser i staden som helhet bedöms som tillräcklig väntas dock fortsatt geografiska obalanser i fördelningen av platser där det i delar av staden väntas råda platsbrist under hela planeringsperioden. Särskilt problematisk är situationen i Hyllie men även i Limhamn råder en viss platsbrist under hela planeringsperioden.

Den planerade utbyggnaden väntas få konsekvenser för lokalkostnadsutvecklingen, som förskolenämnden bedömer på sikt kan vara svår att finansiera inom befintliga ekonomiska ramar.

Tabell 1. Beställda lokalobjekt inom förskoleverksamheten.

Objekt	Hyresvärd	Planerat färdigställande
Källängens förskola, Rådman svången	Servicenämnden	2022
Ärtans förskola, Kroksbäcksparken	Servicenämnden	2022
Sifs förskola, Hyllievång	Servicenämnden	2023
Kaptenens förskola, Västra hamnen	Privat	2023
Bollens förskola, Teatern	Servicenämnden	2023

Hermodsdalsparkens förskola, Hermodsdal	Servicenämnden	2023
Stensjöns förskola, Bellevuegården	Servicenämnden	2024
Traktorns förskola, Elinelund	Servicenämnden	2024
Glasblåsarens förskola, Limhamns hamnområde	Servicenämnden	2024
Ny förskola i Holma	Servicenämnden	2024
Ny förskola i Lindeborg	Servicenämnden	2024
Ny förskola i Västra hamnen	Privat	2024
Ny förskola i Nya Bellevue	Servicenämnden	2024
Klövervallens förskola, utbyggnad, Herrgården	Servicenämnden	2025
Brages förskola, Hyllievång	Servicenämnden	2025
Landskamreraren 5, Örtagården	Servicenämnden	2025
Ny förskola i Hyllievång	Servicenämnden	2025
Ny förskola i Bunkeflostrand	Servicenämnden	2026
Ny förskola i Västra hamnen	Privat	2026
Ny förskola i Södra Sofielund	Servicenämnden	2027
Ny förskola i Hästhagen	Servicenämnden	2027
Ny förskola i Elinelund	Servicenämnden	2028
Ny förskola i Västra hamnen	Servicenämnden	2028

Grundskola

Malmö stads grundskoleverksamhet har en teknisk kapacitet på cirka 39 000 skolplatser. Kommunens lokalbestånd för grundskoleverksamheten är cirka 509 000 kvadratmeter. Vilket är en ökning med cirka 125 000 kvadratmeter (30 procent) sedan 2015 års lokalförsörjningsplan. I princip samtliga grundskolelokaler ägs och förvaltas av staden. Av alla barn i grundskoleålder som bor i Malmö går ungefär 85 procent i kommunal grundskola.

Den kraftiga utbyggnaden av grundskolan är en följd av den demografiska utvecklingen under 2010-talet som lett till ett ökat behov av skolplatser. Antalet barn i grundskoleåldern förväntas öka snabbt i början av prognosperioden, fram till 2023. Det beror på att relativt små årskullar lämnar grundskolan samtidigt som det är relativt stora årskullar som börjar grundskolan under prognosperioden. Runt 2023 har de allra minsta årskullarna slutat grundskolan och tillväxttakten avtar därför. Totalt förväntas det finnas cirka 3 000 fler Malmöbor i grundskoleåldern 2031 än vad det gjorde i slutet av 2020.

Mest ökar befolkningen i Centrum men den största kapacitetsbristen finns i Hyllievång, Limhamn och Kirseberg. Beslutet i kommunfullmäktige om att bygga Malmö International School i Hyllie kommer på sikt att frigöra kapacitet i Limhamn eftersom de idag bedriver sin verksamhet i Limhamnsskolans lokaler. Kapaciteten behöver öka i dessa områden i takt som områdena byggs ut. Grundskolenämnden uppmanar i sin lokalbehovsplan att staden kraftsamlar för att lösa lokalbehovet i dessa områden.

Utöver att säkerställa ett effektivt lokalnyttjande av de befintliga lokalerna så är samnyttjande en viktig del i att uppnå högre effektivitet i lokalanvändandet i staden som helhet. Exempel där grundskoleverksamheten samnyttjar lokaler med andra verksamheter är allaktivitetshuset, som drivs av kulturförvaltningen men i grundskolans lokaler, och idrottshallar, där fritidsförvaltningen

är primärhyresgäster men som nyttjas av skolorna. Att fritidsförvaltningen nu blir primärhyresgäst även för de mindre gymnastikhallarna skulle kunna få som konsekvens ett ökat samnyttjande och att de i högre utsträckning än tidigare nyttjas av föreningslivet på tider då de inte nyttjas av skolorna.

Lokalbehoven inom grundskolan är dock inte enbart hänförlig till den demografiska utvecklingen. Under 2016 utförde serviceförvaltningen en ventilationsutredning beträffande Malmö stads grundskolor som visade att flera skolor hade ventilationssystem som behövde åtgärdas för att uppfylla myndighetskraven. Flera ventilationsprojekt har genomförts under de senaste åren och etapp 1 avslutas 2021. Arbetet med de ventilationsåtgärder som ligger i etapp 2 kommer ha en fortsatt stor påverkan på kapacitetstillgången under planeringsperioden då skolor kan komma att behövas evakueras under byggtiden vilket påverkar kapaciteten.

Inom grundskoleverksamheten finns det i dagsläget 29 pågående eller planerade lokalprojekt. Från sådant som är under byggnation och kommer tas i bruk under året till sådant som planeras att genomföras i slutet av 2020-talet. Projekten innefattar flera olika insatser för att öka antalet platser och utveckla beståndet: såsom nybyggnation, om- och tillbyggnation, utveckling av matsal och idrottshall samt både etablering och avveckling av paviljonger. Tabellen nedan visar beställda lokalobjekt inom grundskoleverksamheten.

Tabell 2. Beställda lokalobjekt inom grundskoleverksamheten.

Objekt	Hyresvärd	Planerat färdigställande
Malmö Idrottsgrundskola	Servicenämnden	2021
Djupadalsskolan	Servicenämnden	2021
Österportsskolan	Servicenämnden	2021
Monbijouskolan	Servicenämnden	2021
Örtagårdsskolan	Servicenämnden	2021
Djupadalsskolan	Servicenämnden	2022
Gullviksskolan	Servicenämnden	2022
Slottstadens skola	Servicenämnden	2022
Elinelundsskolans parkering	Servicenämnden	2022
Högaholmsskolan	Servicenämnden	2023
Elinelundsskolans parkering	Servicenämnden	2023
Kv. Dekanen Byggnad A & B	Servicenämnden	2023
Slottstadens skola	Servicenämnden	2023
Kungshögsskolan	Servicenämnden	2023
Oxie IP samt Kungshögsskolan	Servicenämnden	2023
Bulltoftaskolan	Servicenämnden	2024
Tillfälliga lokaler i Hyllie	Under utredning	2024
Malmö International School	Servicenämnden	2024
Apelgårdsskolan	Servicenämnden	2025
Nydalaskolan	Servicenämnden	2025
Ny högstadieskola i Hyllie	Servicenämnden	2025
Ny åk. F-6 skola i Hyllie	Servicenämnden	2026

Ny skola 1, FÖP Nyhamnen	Servicenämnden	2028
Ny skola i Limhamn	Servicenämnden	2028

Grundsärskola

Grundsärskolan i Malmö omfattade 462 elever läsåret 2021/2022 som bedriver verksamhet inom 33 skolenheter. Det är en kraftig ökning med 246 elever, (88 procent) sedan 2015/2016. Grundsärskolan bedrivs såväl i egna som i integrerade lokaler tillsammans med grundskoleverksamhet. Behovet av grundsärskoleplatser växer med den demografiska utvecklingen. Planeringen är att öka kapaciteten med ytterligare 125 platser under kommande period. Utbyggnaden är beroende av att grundskoleutbyggnaden sker enligt plan. Grundskolenämnden kommer i samband med grundskoleutbyggnaden att beställa lokaler med högspecialiserade lärmiljöer utifrån vissa elevgruppers behov.

Tabell 3. Pågående och beställda lokalobjekt inom grundsärskoleverksamheten.

Objekt	Hyresvärd	Planerat färdigställande
Lindängeskolans särskola	Servicenämnden	2024
Ny särskola inom fastigheten Ängsklockan 2	Servicenämnden	2026

Fritidshem

Av Malmös 39 000 grundskoleelever har drygt 15 000 elever plats i fritidshem i anslutning till skoltid. Lokaler för fritidshem inkluderas i planeringen av nya skollokaler och styrs genom grundskolenämndens lokalprogram.

Gymnasieskola

Gymnasieverksamheten i Malmö stad bedrivs i 15 lokaler med en total yta på drygt 80 000 kvadratmeter. Mer än 75 procent av lokalerna för gymnasieverksamhet ägs av staden.

Antalet ungdomar i gymnasieålder (16–19 år) förväntas öka med nästan 33 procent mellan 2021 och 2031, vilket motsvarar 4 500 individer. Andelen ungdomar som går i gymnasieskolan skiljer sig betydligt inom åldersgruppen 16–19 år. Framförallt är det betydligt färre 19-åringar som går i gymnasieskolan än 16–18-åringar, vilket följer naturligt av att många elever avslutar sina gymnasiestudier det år de fyller 19. I dagsläget går cirka 80 procent av gruppen 16–19 år i gymnasieskolan. Resterande invånare i åldern 16–19 är antingen del av det kommunala aktivitetsansvaret (KAA) eller deltar inte i utbildningsverksamhet (framförallt 19-åringar som gått ut gymnasiet).

Den ojämna fördelningen inom åldersgruppen får konsekvenser för hur den kraftiga befolkningsökningen i Malmö för ungdomar mellan 16–19 år bör tolkas. Den 33 procentiga befolkningsökningen bedöms inte resultera i ett motsvarande behov av nya gymnasieplatser. Snarare är det framförallt ökningen av antalet 16-åringar som får konsekvenser för lokalplaneringen och gymnasieorganisationen som helhet. Antalet 16-åringar förväntas öka som mest i början av perioden 2021–2031 för att sedan avta.

Planeringen av gymnasieplatser i Malmö är dock beroende av mer än demografi. Prognoser för antal elever i den kommunala gymnasieskolan inkluderar också elever från andra kommuner och är beroende av sökmönster till program, fristående skolor och andra kommuner, andelen elever

från grundskolan med behörighet till nationella program samt tiden det tar för elever att genomföra sin gymnasieutbildning. Om dessa parametrar fortsätter ligga på samma nivå som idag innebär det att ungefär hälften av ungdomarna i aktuell åldersgrupp kommer att behöva en gymnasieplats i kommunal regi under planeringsperioden, utifrån detta gör gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden bedömningen att elevantalet i kommunal gymnasieskola kommer öka med cirka 1 500 till och med 2031.

Även om möjlighet finns till viss förtätning i befintliga lokaler kommer detta att innebära behov av utbyggnad under planeringsperioden. De skolor som kan förtätas är Agnesfrids gymnasium (yrkesprogram), Malmö Restaurangskola (yrkesprogram) och Pauliskolan (mestadels högskoleförberedande program).

De lokaler där förtätningmöjligheter framför allt finns idag är sådana som är anpassade för yrkesprogram. Den här typen av lokaler är dyrare än sådana för högskoleförberedande program eftersom de kräver speciallokaler i form av exempelvis kök och verkstäder. Skälet till den låga nyttjandegraden är främst att antalet sökande till dessa program är relativt lågt. Trenden går istället mot att fler söker sig till högskoleförberedande program.

Under 2021 har kommunfullmäktige fattat beslut om att bygga Citadellsgymnasiet, för 1 200 elever, som ska vara färdigställt 2024. För att lösa kapacitetsbristen fram tills Citadellsgymnasiet är färdigställt kommer en tillfällig inhyrning göras i samma område. Vidare planeras för ytterligare en gymnasieskola runt Södervärn för 1 000 elever. Enligt planeringen kommer merparten av ökningen av elever att gå i gymnasieskolor i Malmö stads regi (cirka 70 procent av ökningen). Andelen som går i Malmö stads kommunala gymnasieskolor kommer därmed öka till närmare 60 procent.

Tabell 4. Beställda lokalobjekt inom gymnasieverksamheten.

Objekt	Hyresvärd	Planerat färdigställande
Tillfälliga lokaler (2022–2024/25)	Privat/ Servicenämnden	2022
”Citadellsgymnasiet”, Makrillen 3	Servicenämnden	2024

Gymnasiesärskola

Gymnasiesärskolan i staden har i dagsläget ungefär 200 elever och verksamheten bedrivs i tre olika lokaler (i två av tre fall integrerade i gymnasieskolor) omfattande ungefär 10 800 kvadratmeter. Valdemarsro gymnasium är den skola som enbart bedriver sårskoleverksamhet. Under de kommande åren förväntas en ökning av antalet elever i gymnasiesärskolan. Ökningen av antalet elever kan även ses i grundsärskolan. För att möta det ökade behovet kommer ett tilläggsavtal att tas fram för att hyra en större del av byggnaden där Valdemarsro gymnasium nu bedriver sin verksamhet.

Tabell 5. Beställda lokalobjekt för gymnasiesärskolans verksamhet.

Objekt	Hyresvärd	Planerat färdigställande
Valdemarsros gymnasium, Fältsippan 12	Fam. Anne Pålsson m.fl.	2022

Vuxenutbildning

Stadens vuxenutbildning bedrivs i sex olika lokaler med en total yta om 33 100 kvadratmeter. Vuxenutbildningen finns till största delen placerad på två större enheter, men också samlokaliserat med yrkesprogram på enstaka gymnasieskolor. Totalt sett rymmer verksamheten cirka 6 000 helårsplatser.

Vuxenutbildningens omfattning avgörs inte i första hand av den demografiska utvecklingen. Istället påverkas den av politiska inriktningsbeslut på statlig nivå, ofta beroende på den ekonomiska utvecklingen och arbetsmarknadsläget, vilket gör verksamhetens lokalbehov svårprognosticerat. En annalkande lågkonjunktur kan således innebära ett ökat lokalbehov. Samtidigt förväntas behovet av SFI-undervisning minska till följd av minskad invandring.

För att möta ett lokalbehov som förändras snabbt eller är av tillfällig karaktär kan det vara lämpligt att hyra in lokaler från externa hyresvärdar för att med kortare ställtider kunna ställa om lokalerna. Mer om avvägningen mellan att äga och hyra verksamhetslokaler finns att läsa i Bilaga 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 och lagen om stöd och service. 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.

Särskilt boende

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har idag drygt 1 500 lägenheter fördelat på 40 boenden där det största boendet har 72 lägenheter och det minsta 13. Knappt hälften av dessa boenden ägs och förvaltas av Malmö stad genom servicenämnden och resterande av privata hyresvärdar. Utöver detta köper nämnden in ytterligare ungefär 500 platser från privata utförare.

Behovet av platser inom särskilt boende påverkas av flera faktorer. Den demografiska utvecklingen i de äldre åldersgrupperna i befolkningen är en viktig faktor. Under det kommande decenniet förväntas gruppen 80–89 år öka med knappt 40 procent till följd av att de stora efterkrigsgenerationerna då kommer upp i den åldern. Samtidigt förväntas gruppen som är 90 år eller äldre minska något eftersom den gruppen utgörs av mindre årskullar. Även andra omvärldsfaktorer påverkar behovet. Coronapandemin har lett till minskad efterfrågan på särskilt boende, sannolikt på grund av rädsla för smittspridning. Pandemin kan även få mer bestående effekter på verksamheten, exempelvis gällande behovet av flexibla lokaler för att kunna vidta åtgärder för att förhindra smittspridning. Hälso- och sjukvårdens arbetssätt, där alltmer vård av äldre bedrivs i hemmet istället för på sjukhus, påverkar också behovet av boendeplatser. Detta är något som kommer att utvecklas ännu mer framöver inom konceptet *God och nära vård*.

För att uppskatta hur många som kommer att efterfråga plats på särskilt boende i framtiden utgår hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ifrån hur många som har bott på särskilt boende i olika åldersgrupper tillbaka i tiden. När dessa andelar appliceras på stadens befolkningsprognos ser man att det totala behovet förväntas öka från cirka 1 880 platser år 2022 till 2 070 platser år 2031. Merparten av denna ökning förväntas ske år 2027 och framåt.

Nämnden har i dagsläget tre pågående projekt för att tillskapa nya platser inom särskilt boende. Det gäller inhyrning av boendet Havsbris i Tygelsjö och av ett boende i Limhamns sjöstad samt utredning av möjligheterna att bygga ett boende i stadens lokaler på Sege park. Dessa projekt förväntas täcka det behov av nya platser som kommer att finnas fram till år 2026. För perioden 2027–2031 förväntas det behövas ytterligare cirka 130 platser, vilket motsvarar två större boenden. Det finns dock ingen konkret planering i dagsläget gällande hur detta behov ska kunna tillgodoses. Nämnden lyfter även fram behovet av att ta fram strategier för hur utbyggnad och utveckling av särskilda boenden ska se ut på längre sikt.

Tabell 6. Beställda lokalobjekt inom särskilt boende.

Objekt	Hyresvärd	Planerat färdigställande
Havsbris	Privat	Hösten 2022
Sjöstaden	Privat	Hösten 2022
Sege park	Stadsfastigheter	Pågående förstudie

Hemtjänst, hemsjukvård och rehabilitering

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden bedriver även en omfattande vård- och omsorgsverksamhet i brukarnas hem. Hemtjänsten är den största av dessa och har totalt 19 fysiska kontor runt om i staden. Hemsjukvård och rehabilitering finns på nio olika platser. Transporterna från dessa kontor till brukarna sker oftast med cykel. Samtliga lokaler hyrs in från privata hyresvärdar och flera av lokalerna är äldre och inte fullt ut ändamålsenliga för verksamheten. I dagsläget pågår planering inom tre projekt för att tillskapa nya kontorsplatser för denna verksamhet, bland annat i Rosengård och Fosie.

Arbetsmarknadsinsatser

Arbetsmarknads- och socialnämnden prognosticerar en ökning av insatsbehoven inom stöd till arbetslösa under de kommande åren, dels till följd av att arbetslösheten väntas vara fortsatt hög, dels till följd av arbetsförmedlingens reformering. Nämnden bedriver idag arbetsmarknadsinsatser i ett tiotal lokaler med olika utformning/inriktning men bedömer att dessa inte till fullo är effektivt utnyttjade eller väl anpassade till dagens behov. När nämnden tar nya lokaler i bruk under 2022 kommer ett flertal andra lokaler att kunna lämnas och lokalbeståndet effektiviseras.

Tabell 7. Beställda lokalobjekt gällande arbetsmarknadsinsatser.

Objekt	Hyresvärd	Planerat färdigställande
Järnyxan	Privat	Hösten 2022

Individ- och familjeomsorg

Individ- och familjeomsorgsverksamheten nyttjar flera typer av lokaler, såväl för besöksverksamhet som för öppen- och dygnsvård. Arbetsmarknads- och socialnämnden bedömer att Malmöbornas behov av stöd från socialtjänsten sannolikt kommer att öka under de närmaste åren.

Nämnden har under en längre tid upplevt ett ökande antal orosanmälningarna gällande barn och unga och det finns en ökad efterfrågan på den verksamhet som bedrivs.

Nämnden har identifierat ytterligare behov av besökslokaler. För att möta behovet av vårdinsatser samt för att förbättra effekten av vården och för att öka kostnadseffektiviteten i verksamheten planerar man för en utökning av insatser i egen regi. Detta kommer att innebära viss utökning av lokalerna över tid. I dagsläget genomförs utredningar gällande behandlingshemmet Enebacken och för utökade lokaler för öppenvård.

Tabell 8. Beställda lokalobjekt inom individ- och familjeomsorg.

Objekt	Hyresvärd	Planerat färdigställande
Enebacken 3	Servicenämnden	Hösten 2024

Hemlöshet

Arbetsmarknads- och socialnämnden förfogar över ett antal akutboenden, genomgångs- och övergångsboenden på 75 adresser i staden. Boendena är såväl enstaka lägenheter och villor som större gruppboenden.

Som ett resultat dels av den minskande hemlösheten i staden, dels av förändrad vägledning för bistånd till boende för hemlösa är stadens lokalbestånd avseende boende för hemlösa inte helt i överensstämmelse med behovet. Vissa boendeplatser kan inte nyttjas medan behovet inte är tillgodosett inom andra delar av verksamheten. Arbetsmarknads- och socialnämnden genomför löpande omställningar när möjlighet finns utifrån myndighetskrav och lämplighet. Behovet av boende för hemlösa väntas kunna mötas inom det befintliga beståndet fram till 2026.

Gällande boende för hemlösa missbrukare kommer verksamhetens behov att tillgodoses genom en flyttkedja i förvaltningens övriga bestånd. Nämnden har beslutat om en omfattande renovering och lokalanpassning i fastigheten Mjödets 11 (privatägd) som en del i kedjan. Detta möjliggör en långsiktig lösning för nämndens målgrupper.

Tabell 9. Beställda lokalobjekt inom hemlöshetsverksamheten.

Objekt	Hyresvärd	Planerat färdigställande
Sigtuna, boende hemlösa missbrukare		

LSS-bostäder

LSS-bostäder utgör den största delen av funktionsstödsnämndens lokalbestånd med 134 boenden. Utifrån den förväntade demografiska utvecklingen i Malmö bedömer funktionsstödsnämnden att det krävs cirka 12 nya boendelägenheter per år under den kommande tioårsperioden. Det finns även ett uppdämt behov under kommande år. För att möta detta behov planerar nämnden att tillskapa åtta nya LSS-bostäder under den kommande tre åren.

En åldrande befolkning ställer nya krav på boendena, vilket kan innebära att befintliga boenden måste anpassas under perioden. Det finns även en del boenden som inte uppfyller dagens krav som kan komma att behövas ersättas under kommande planeringsperiod.

Tabell 10. Beställda lokalobjekt inom LSS-verksamheten.

Objekt	Hyresvärd	Planerat färdigställande
Svedalavägen 163		2021
Svedalavägen 72		2021
Wowra		2021
Hedmätaren		2022
Sege park		2023
Dagvattnet 3		2023
Mölledal 1		2023
Mölledal 2		2023
Louisedal		2024
Tullstorp		2024
Västra Skrävlinge		2024

Daglig verksamhet

Daglig verksamhet bedrivs idag för cirka 860 brukare. Det har skett en kraftig ökning under pandemin. Från maj 2020 har antalet brukare ökat från 805 brukare. Behovet av daglig verksamhet förväntas växa med cirka 30 platser om året. Det innebär minst två verksamheter om året.

Det finns ett antal lokaler som under perioden måste ersättas för att leva upp till verksamhetens behov. Även en del mindre enheter behöver ersättas med lite större enheter.

Socialpsykiatri

I dag har Malmö stad sju boenden och mötesplatser inom socialpsykiatrin. Under den kommande femårsperioden har funktionsstödsnämnden behov av vissa anpassningar inom detta lokalbestånd. Bland annat att hitta nya lokaler för stödboendet i Västra Skrävlinge som har tillfälligt bygglov till 2024 och ersättningslokaler för verksamheten Handkraft som erbjuder sysselsättning för personer med psykisk ohälsa där en ny detaljplan är under framtagande. I dagsläget finns det inga beslutade projekt för att tillskapa nya lokaler inom denna verksamhet.

Personer som inte uppfyller kriterierna för LSS och har en psykisk funktionsnedsättning placeras idag ofta genom externa placeringar. Nämnden ser behovet av ett nytt SoL-boende för att minska omfattningen av externa placeringar.

Lokaler för kulturverksamhet

Kulturnämnden bedriver flera olika verksamheter i lokaler motsvarande drygt 110 000 kvadratmeter runt om i staden. Den samlade lokalytan är fördelad på bibliotek och mötesplatser, museum och utställningsverksamhet, pedagogisk verksamhet samt arkiv och magasin. Nästan 50 procent av lokalerna äger staden själv, medan resterande hyrs in från privata hyresvärdar. Flera av

nämndens verksamheter är samlokaliserade med andra verksamheter inom Malmö stad, som en del i en aktiv strategi att nyttja lokaler effektivt samt att främja utbyte mellan verksamheter. Exempel på verksamheter som samlokaliseras, primärt med Malmös grundskoleverksamhet, är kulturskola, bibliotek och allaktivitetshus.

Dessutom förvaltar kulturnämnden själva ett antal så kallade kulturfastigheter. En utredning har varit ute på nämndsremiss under sommaren 2021 om vem inom stadens organisation som bör ansvara för denna förvaltning framöver. Ett förslag väntas presenteras för kommunfullmäktige under 2022.

Malmös växande befolkning kommer under de kommande åren att kräva en fortsatt utbyggnad av flera av kulturnämndens verksamhetslokaler. Det handlar framför allt om bibliotek och mötesplatser, men även exempelvis kulturskolans verksamhet och allaktivitetshusen. I kulturnämndens uppdaterade biblioteksplan från 2021 planeras en utbyggnad av biblioteken i Rosengård och Hyllie, följt av Lindängen, Kirseberg/Värnhem/Östervärn och Bunkeflostrand inom planeringsperioden.

Konstnärliga Fakulteten vid Lunds universitet hyr idag flera verksamhetslokaler i staden, såväl av servicenämnden direkt som av kulturnämnden som andrahandshyresvärd. Det sistnämnda gäller för de så kallade Båghallarna i Sorgenfri. 2017 fattade kommunfullmäktige beslut om objektsgodkännande för investeringar i lokalen till förmån för universitetets verksamhet och ett internhyresavtal som gäller fram till 2043 tecknades mellan servicenämnden och kulturnämnden. När konstnärliga fakulteten under 2026 lämnar lokalerna för nybyggnation i Varvsstaden kommer dessa lokaler att stå tomma. Eftersom det rör sig om stora speciallokaler där den framtida användningen inte är självklar behöver ett samarbete inledas mellan primärt kulturförvaltningen och serviceförvaltningen för att utreda den framtida användningen av Båghallarna från 2026 och framåt.

Behovet av nya lokaler för Malmö konstmuseum har i olika omgångar diskuterats i staden sedan 1980-talet. I augusti 2021 tog kommunstyrelsen beslut om att anmoda kulturnämnden att fördjupa samarbetet med Stiftelsen för Malmö konstmuseum i arbetet med att förverkliga ett nytt konstmuseum. Samtidigt fick stadskontoret i uppgift att utreda lämpliga och innovativa genomförandemodeller för ett nytt konstmuseum.

Tabell 11. Beställda lokalobjekt inom kulturverksamheten.

Objekt	Hyresvärd	Planerat färdigställande
Rosengårdsbiblioteket	Privat	Hösten 2022
Wisdom	Servicenämnden	2022
Hyllie bibliotek och mötesplats	Privat	2023/2024

Lokaler för fritidsverksamhet

Lokaler och anläggningar fyller en mer central roll för fritidsverksamheten än för de flesta andra verksamheter i Malmö stad. Att tillhandahålla lokaler och anläggningar för idrotts- och fritidsaktiviteter samt föreningslivet är ett av fritidsnämndens kärnuppdrag. Lokalkostnader utgör också en större andel av nämndens samlade driftkostnader, cirka 40 procent, än för övriga nämnder.

Fritidsnämndens övergripande mål är att alla Malmöbor ska ha möjlighet till en aktiv och meningsfull fritid. För att få bättre kunskap om vad Malmöborna efterfrågar har nämnden bland annat arbetat med Ung livsstils-undersökningen. En sak som framkommer i den undersökningen är att barn och unga idag är mer intresserade av att utöva dans och att gå på gym än tidigare. Därför undersöker nämnden hur dessa intressen ska kunna tillgodoses inom nämndens anläggningsbestånd.

Sport- och idrottshallar utgör den största delen av fritidsnämndens lokalbestånd. Traditionellt har de byggts för de stora lagidrotterna såsom basket, handboll, innebandy och volleyboll samt för gymnastik. Fritidsnämnden ser nu ett utökat behov av lokaler för andra idrotter, vilket gör att det behövs mer flexibla hallar så att även andra idrotter kan ha sin hemvist där. Detta kan komma att medföra dyrare hallar i framtiden, men som å andra sidan kan leda till lägre kostnader för andra typer av idrottslokaler. Detta kan vara lokaler för exempelvis dans, kampsporter och en del aktiviteter som inte traditionellt drivs av föreningslivet.

En utökning av simytor i staden är ett av de mest akuta lokalbehoven inom fritidsområdet. Befolkningsökningen, skolornas behov av att bedriva simundervisning och att Simhallsbadet har en beräknad livslängd till 2029 gör det angeläget för staden att ha en plan för hur behovet av simytor ska tillgodoses framöver. Fritidsnämnden har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att ta fram förslag på utformning av en ny simanläggning. I samma ärende fick även berörda nämnder i uppdrag att ta fram förslag på lokalisering av simanläggningen (STK-2020-1280). Dessa utredningar kommer sannolikt presenteras för kommunfullmäktige i närtid.

Utvecklingen av Stadionområdet är en viktig del i att utveckla stadens idrotts- och evenemangsfaciliteter. I maj 2019 godkände kommunfullmäktige ett planprogram för området (STK-2017-1609). Under hösten 2021 färdigställs nya lokaler för Malmö Idrottsgrundskola med tillhörande sporthall, men i övrigt finns inga beslut gällande om- eller nybyggnationer på området. Om planprogrammets inriktning ska genomföras kommer det medföra stora investeringar och utökade driftskostnader för bland annat ny multihall, simarena, friidrottsanläggning och rivning av Malmö stadion. I december 2020 gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram förslag på finansiering och genomförande för Stadionområdets norra del tillsammans med berörda nämnder (STK-2020-1389).

Fritidsnämnden fick i samband med återrapporteringen av budgetuppdraget om samarbete för att minska lokalkostnader (STK-2020-119) i uppdrag att se över sina möjligheter att utveckla den centrala roll som man har i att förmedla befintliga lokaler inom sin verksamhet till möjliga intressenter inom och utanför kommunen i syfte att uppnå ett mer effektivt nyttjande av stadens lokaler. Fritidsförvaltningen har under 2021 påbörjat implementering av ett nytt bokningssystem, integrerat med passagesystem och direktbetalningssystem, vilket möjliggör uthyrning till allmänheten. Målsättningen är att även stadens övriga förvaltningar ska kunna ha tillgång till och använda det nya bokningssystemet.

Flera av stadens fritidsanläggningar nyttjas inte bara av Malmöborna, utan även av personer som är bosatta i andra kommuner. Därför är det önskvärt att utveckla den regionala samverkan när

det gäller utvecklingen av denna typ av lokaler. Nu undersöker nämnden möjligheterna till samverkan kring detta med Lunds kommun.

Tabell 12. Beställda lokalobjekt inom fritidsverksamheten.

Objekt	Hyresvärd	Planerat färdigställande
Omläggning konstgräs Sorgenfri IP	Servicenämnden	2021
Omläggning konstgräs Rosengård Norra IP	Servicenämnden	2021
Omklädningsbyggnad Pilbäcks IP	Servicenämnden	2022
Konstgräs Hylle IP	Servicenämnden	2022
Omläggning konstgräs Malmö IP	Servicenämnden	2022
Ny fritidsgård Lorensborg	MKB	2022
Konstgräs 7-manna plan, Rosengård Norra IP	Servicenämnden	Ev. 2022
Konstgräs 7-manna plan, Limhamns IP	Servicenämnden	Ev. 2022
Läggande av hybridgräs, flytt av läktare och löparbanor Rosengård Södra IP	Servicenämnden	2023
Ny simanläggning (för simträning)	Servicenämnden	2023
Omklädningsbyggnad Mellanhedens IP	Servicenämnden	Ev. 2023
Sporthall Malmö International School (MIS)	Servicenämnden	2024
Konstgräs 7-mannaplan Malmö IP	Servicenämnden	2024
Ny fritidsgård Hyllevång	Servicenämnden	2024
Sporthall vid ny högstadieskola i Hylle	Servicenämnden	2025/26
Sporthall vid ny skola i Elinelund.	Servicenämnden	2026 alt 2028/9
Sporthall i Nyhamnen	Servicenämnden	2026–2028
Omlokalisering Limhamns fritidsgård	Servicenämnden	

Kontorslokaler

Samtliga nämnder i Malmö stad har behov av kontorslokaler för att bedriva sin verksamhet. För kommunstyrelsen, miljönämnden, revisorskollegiet, stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden utgör kontorslokaler den absoluta merparten av de verksamhetslokaler de förfogar över. Övriga nämnder har också behov av kontorslokaler, men de utgör en mindre del av deras totala lokalbestånd.

Flera nämnder lyfter fram användningen av kontorslokaler i sina lokalbehovsplaner, framför allt gällande möjligheterna till ett mer effektivt nyttjande och samlokalisering av sina kontorslokaler. Det kraftigt utökade distansarbetet under coronapandemin väcker också frågor kring stadens framtida behov av kontorslokaler och hur de kan nyttjas på ett effektivt och ändamålsenligt sätt.

Det finns två sätt som behovet av kontorslokaler kan tänkas förändras framöver:

- Fler arbetar hemifrån i större utsträckning, vilket medför ett lägre behov av lokalyta.
- Ökat behov av social distans och möjlighet till en avskild arbetsplats, vilket kan kräva större lokalyta. Det kan även krävas andra typer av kontorsytor med möjlighet till kombinerade digitala och fysiska möten.

Förvaltningarnas ombuds under våren 2021 att inventera sina nuvarande administrativa lokaler. Definitionen på administrativa lokaler i detta sammanhang är kontor som inte är specialanpassade

för en viss typ av verksamhet. Det vill säga, de kontorslokaler som hade kunnat användas av vilken förvaltning som helst, utan att det krävs investering i lokalen. Förutsättningen var även att hela lokalen är ett kontor. En rektors kontorsrum på en skola, ett kontor på ett vårdboende och likande tillhör verksamheten och ses inte i detta fall som administrativt kontor.

Inventeringen visade att:

- Cirka 4 750 medarbetare arbetar i administrativa lokaler.
- Ytan uppgår till cirka 112 000 kvm, vilket ger cirka 24 kvm per person.
- På cirka 80 procent av ytan är cellkontor den dominerande lokalutformningen.

Följande är nyckeltal från fastighetsbranschen. *Cellkontoren kräver cirka 25 kvadratmeter per person, öppna landskap kräver cirka 15–20 kvadratmeter per person och aktivitetsbaserade kontor kräver cirka 10–15 kvadratmeter per person.*

Med öppet landskap och aktivitetsbaserat kontor blir det mindre yta per anställd, vilket kan ge en lägre totalhyra, men ställer å andra sidan högre krav på lokalen. Oftast begränsas antalet som kan sitta bekvämt i lokalen inte av ytan utan av luften. I gamla hus med äldre ventilationssystem krävs större yta per anställd än i nybyggda fastigheter.

Jämför man nyckeltalen ovan med de 24 kvadrat per person som nyttjas i Malmö stad, ligger lokal användningen per anställd i paritet med det som räknas som branschstandard i fastighetsbranschen.

Ett förändrat arbetssätt kan ge förändringar i lokalbehovet och förändringar i kostnaden per medarbetare. Inventeringen visar följande:

- 60 procent av lokalytan hyrs in från externa fastighetsägare och resterande yta ägs och förvaltas av Malmö stad.
- Snitthyran för de inhyrda lokalerna är 1 800 kr per kvm och 42 000 kr per medarbetare.
- Snitthyran för de egenägda lokalerna är 1 400 kr per kvm och 33 000 kr per medarbetare.

Framtidens arbetsplats i Malmö stad är ett projekt som leds av HR-avdelningen på stadskontoret och handlar om att blicka framåt och utforska vilka möjligheter och utmaningar som kan ses för våra arbetsplatser. Målet är att hålla samman Malmö stad som en attraktiv arbetsgivare och skapa förutsättningar till effektivitet och proaktivitet. Framtidens arbetsplats är komplext, det handlar om ledarskap, lokaler, arbetsmiljön, arbetstider, system, digitalisering och AI, kompetensbehov, motivation, innovation, attraktiv arbetsgivare, lärande, inkludering och mångfald. Utvecklingsarbetet i framtidens arbetsplats påverkar initialt olika yrkesgrupper olika mycket men konsekvenserna och möjligheterna kommer beröra alla medarbetare i Malmö stad.

När arbetssätten för medarbetare med administrativa arbetsuppgifter har definierats kan utformningen av lokalerna och lokalbehoven fastställas. Att till exempel göra om Stadshuset till ett aktivitetsbaserat kontor för 1 500 medarbetare är säkerligen möjligt men det kommer kräva omfattande investeringar i ventilation, rivning av innerväggar, tillskapande av tysta rum med mera. Idag har cirka 870 medarbetare sin arbetsplats i stadshuset.

Med ett eventuellt förändrat arbetssätt där fysisk närvaro på kontoret kombineras med distansarbete kommer sannolikt mängden lokalyta att kunna reduceras. Det finns då en fördel att Malmö stad har 60 procent av sin kontorsyta inhyrd. Dessa avtal är möjliga att säga upp, och därmed reduceras hyreskostnaden. Men samtidigt måste investering ske i befintliga egenägda lokaler för att kunna leva upp kraven som till exempel ställs på ett flexibelt kontor.

Malmö stad hyr även ut kontorslokaler till andra aktörer. Domstolsverket hyr idag lokaler i fastigheten Rådhuset 1 för Malmö tingsrätts verksamhet. Dessa lokaler uppgår till närmare 8 000 kvadratmeter och kommer bli vakanta år 2023 när tingsrätten flyttar till en nybyggd fastighet i Nyhamnen. Kommunstyrelsen undersöker för närvarande möjligheten att flytta hela sin verksamhet till dessa lokaler, men avser inte att flytta dit förrän tidigast 2025. Då uppstår en vakans i Stadshuset (cirka 25 procent) och därmed en möjlighet att omdana Stadshuset till någon nytt som kan vara i linje med framtidens arbetsplats.

En annan stor hyresgäst i Malmös stads lokaler är Lunds universitet, som bland annat hyr i Mazettihuset och Båghallarna på Celsiusgatan, och som avser att flytta verksamheten till Varvsstaden 2026. Summan av hyresintäkterna som faller bort i samband med att med att Domstolsverket och Lunds universitet flyttar uppgår till drygt 30 mnkr. De kostnader Malmö Stad har för de egenägda lokalerna är i princip oförändrad oavsett om det finns en hyresgäst eller inte. Det är därför av vikt att de egenägda lokalerna nyttjas i så hög grad som möjligt. Ett effektivt nyttjande minskar behovet av att hyra in lokaler och därmed även minskar kostnaderna.

Tabell 13. Beställda lokalobjekt för kontorslokaler.

Objekt	Hyresvärd	Planerat färdigställande
Nytt utbildningskontor för GVN, Rolf 6, cirka 135 arbetsplatser	Privat	2022

Vallokaler

I september 2022 genomförs val till kommun, region och riksdag i Sverige. Det innebär ett intensivt lokalförsörjningsarbete för stadens valkansli i samarbete med de verksamheter som lånar ut sina lokaler i samband med valet. För att genomföra valet krävs 210 vallokaler på själva valdagen och 25 röstmottagningslokaler för förtidsröstning under nästan tre veckors tid. De flesta vallokaler lånas in av lokalnyttjande nämnder, men vissa hyrs även in från externa hyresvärdar. Försörjningen av vallokaler är således ett bra exempel samnyttjande av lokaler för olika ändamål, även om det endast är av tillfällig karaktär.

Antalet valdistrikt har inför valet 2022 utökats till följd av en växande befolkning, vilket också ställer krav på ökade förrådsutrymmen. Valkansliet arbetar intensivt för att säkra lokalbehovet inför valet 2022.

Stadens lokalplanering på längre sikt

Denna lokalförsörjningsplan sträcker sig över en tioårsperiod: samma period som stadens befolkningsprognos på vilken stadens nämnder till stora delar bygger sin lokalplanering. Därmed kan planeringen också vara mer konkret än den kan vara på en längre tidshorisont.

År 2017 tog Malmö stad fram en långsiktig befolkningsframskrivning som sträcker sig fram till 2060. Framskrivningen visar att Malmö förväntas ha en halv miljon invånare år 2047. De senaste årens mer modesta prognoser kring befolkningsutvecklingen innebär troligen att gränsen för när staden når 500 000 invånare kan väntas skjutas framåt ett par år. Även om takten kan väntas bli långsammare är bedömningen fortfarande att staden kommer fortsätta växa. Det för med sig ett fortsatt behov av anpassade och utökade verksamhetslokaler.

Den största ökningen förväntas ske i skolåldrarna, med konsekvenser för stadens behov av utbildningslokaler. Men även gruppen äldre kommer att öka vilket ställer krav på vår förmåga att möta dem med service i form av exempelvis boenden.

Staden har, genom översiktsplaneringen som leds av stadsbyggnadskontoret, planerat för möjligheten att möta den övervägande delen av utbildningsverksamhetens framtida lokalbehov. I utställningsversionen av den aktualiserade översiktsplanen, som är ett steg på vägen mot en ny översiktsplan, har yta för 13 000 nya grundskoleplatser och 10 000 nya förskoleplatser räknats med. Översiktsplanen sträcker sig fram till 2040.

Det är en bra grund att för- och grundskolans lokalbehov tas med i den långsiktiga fysiska planeringen eftersom de verksamheterna har de största lokalbehoven, såväl i antal platser som i ytbehov. Det finns dock anledning att stärka kopplingen mellan lokalplaneringen och den fysiska planeringen ytterligare, både för utbildningslokaler och för lokaler för andra kommunala verksamheter. Därför har stadskontoret initierat ett samarbete med berörda förvaltningar för att överenskomma om gemensamma arbetssätt för att tydligare koppla samman lokalplanering med fysisk planering och stadsutveckling. Samarbetet behöver utvecklas för att skapa en större samsyn på flera nivåer i planeringen, inte enbart på översiktsplanenivå, utan även när planeringen blir mer konkret i planprogram och detaljplaner.

Utveckling av lokalförsörjningsarbetet

I februari 2020 tog kommunfullmäktige beslut om en ny lokalförsörjningsorganisation i Malmö stad (STK-2019-1146). Den nya organisationen trädde i kraft den 1 juni 2020. Sedan dess pågår ett arbete med att utveckla stadens lokalförsörjningsarbete. En del i det arbetet är att utveckla lokalplaneringen genom det gemensamma framtagandet av denna plan. En annan del är att ta fram principer och riktlinjer för stadens arbete med lokalförsörjning. Under året har stadskontoret tagit fram förslag på policy för lokalförsörjning, en ny internhyresmodell, nya riktlinjer för lokalbank samt en gemensam lokalbeslutsprocess. Dessa förslag förväntas skickas ut på remiss till stadens nämnder under vintern.

Det finns dock andra steg som bör tas för att utveckla stadens lokalförsörjningsarbete, vilket beskrivs i detta avsnitt.

Utvecklingsområden i föregående lokalförsörjningsplan

Föregående lokalförsörjningsplan var den första som togs fram sedan den nya organisationen trädde i kraft och den första som kommunstyrelsen ansvarade för att bereda till kommunfullmäktige. I den planen angavs följande fem utvecklingsområden som viktiga delar för att förbättra lokalförsörjningsarbetet i Malmö stad:

- Kunskapsunderlag om att äga eller hyra verksamhetslokaler.
- Utredning gällande kostnader för nybyggnation av verksamhetslokaler.
- Utredning gällande effektivare användning av administrativa lokaler.
- Utveckla kopplingen mellan lokalplanering och fysisk planering.
- Ta fram förslag på hantering av vakanta lokaler.

Hur arbetet med dessa utvecklingsområden har gått beskrivs nedan.

Kunskapsunderlag om att äga eller hyra verksamhetslokaler

De stora investeringsbehoven i många kommuner och regioner har under senare tid lett till en bredare diskussion om valet mellan att äga och hyra verksamhetslokaler som en del i att hantera utbyggnadsbehoven. Den privata marknaden för samhällsfastigheter har också vuxit i Sverige under denna tid.

Vilken lokallösning som är lämpligast avgörs av hur behovet ser ut i det enskilda fallet. Det går inte att säga att vare sig att äga eller hyra verksamhetslokaler alltid är att föredra ur stadens perspektiv. Som ett stöd i tidiga skeden i lokalutredningar har stadskontoret tagit fram ett kunskapsunderlag på detta ämne som bifogas denna lokalförsörjningsplan.

Utredning gällande kostnader för nybyggnation av verksamhetslokaler

Under 2010-talet har Malmö stad investerat i verksamhetslokaler i en takt som inte varit aktuell sedan 1970-talet och lokalinvesteringarna ligger fortsatt på en relativt hög nivå. För de nämnder där lokalbehovet ökat mest, framförallt förskole- och grundskolenämnderna, har detta inneburit ökande lokalkostnader. Detta har föranlett en diskussion om vad som ligger i investeringsutgifterna för nya lokaler. Vilka parametrar driver kostnader i kommunens nybyggnation av verksamhetslokaler? Hur står sig Malmö i relation till jämförbara kommuner och till marknaden i övrigt?

Denna fråga lyftes därför som ett viktigt utvecklingsområde i föregående lokalförsörjningsplan. Stadskontoret och serviceförvaltningen har under året utrett hur stadens investeringskostnader i för- och grundskolelokaler har utvecklats över tid och hur de förhåller sig till motsvarande investeringar i Stockholm och Göteborg. Utredningen visar bland annat att Malmös kostnader för nyproduktion av för- och grundskolelokaler i genomsnitt är lägre än i de andra storstäderna. Utredningen bifogas i dess helhet till denna plan.

Utredning gällande effektivare användning av administrativa lokaler

Flera nämnder har i sina lokalbehovsplaner lyft frågan om effektiviseringar och samlokaliseringar av kontorslokaler. Coronapandemin och det utökade distansarbetet väcker också frågor om behovet av kontorsarbetsplatser och hur de bör utformas i framtiden.

Som beskrevs under avsnittet om kontorslokaler ovan genomfördes under året en inventering av samtliga förvaltningars kontorslokaler. Den visade bland annat att en klar majoritet av kontorsytorna utgörs av cellkontor och att staden inte avviker från branschstandard gällande yta per medarbetare. Hur framtidens kontorslokaler ska utformas är beroende av hur arbetssätten för de som har administrativa arbetsuppgifter ska se ut. Detta är en av de frågor som utreds inom projektet *Framtidens arbetsplats* och något som behöver beslutas innan Malmö stad kan göra en eventuell översyn av hur stadens kontorslokaler ska utformas och lokaliseras.

Utveckla kopplingen mellan lokalplanering och fysisk planering

Lokalförsörjningsarbetet påverkas och påverkas av flera andra arbetsprocesser i staden. Inte minst är kopplingen till den fysiska planeringen och stadsutvecklingen betydelsefull. Som nämndes ovan under rubriken Stadens lokalförsörjningsarbete på längre sikt finns det en planering för att tillgodose framtida behov av för- och grundskoleplatser i stadens översiktsplan.

Samma planering finns dock inte för övriga verksamhetslokaler. Det finns goda skäl att utveckla arbetet med samhällsservicens behov i tidiga skeden även vad gäller andra typer av verksamhetslokaler- och ytor. Därför har stadskontoret initierat ett samarbete med berörda förvaltningar för att överenskomma om gemensamma arbetssätt för att tydligare koppla samman lokalplanering med fysisk planering och stadsutveckling. Detta är ett arbete som kommer att fortsätta under nästa år.

Ta fram förslag på hantering av vakanta lokaler

Under 2021 har ansvaret för vakanta lokaler övergått till Lokalprocessenheten på serviceförvaltningen. I dagsläget har Malmö stad drygt 30 000 vakanta kvadratmeter som förvaltas av serviceförvaltningen. De ytmässigt största vakanserna är Mölledalsskolan, Segevångsskolan, delar av Heleneholmskolan och ytor i utvecklingsområdet Sege Park. Därutöver finns det vakanta objekt som förvaltas av fastighets- och gatukontoret, men dessa vakanser är av mer strategisk karaktär i områden som kommer utvecklas i framtiden.

En nämnds lokalbehov kan förändras och för att undvika inlåsnings effekter i hyresavtal där andra delar av Malmö stads verksamhet bättre skulle kunna nyttja lokalen ska det vara möjligt att enkelt lämna en lokal till en lokalbank med en uppsägningstid. Under året har stadskontoret tagit fram förslag på riktlinjer för lokalbanken som är en del av ärendet med principer för lokalförsörjning

som beskrevs ovan. Förslaget utgår ifrån att det krävs en god planering för att få lämna lokaler till lokalbanken och därmed bli befriad från hyreskostnaden. Lokalbanken är tänkt att administreras av serviceförvaltningen och de vakanta lokalerna finansieras inom internhyresmodellen.

Serviceenämnden fick i samband med återrapporteringen av budgetuppdraget om samarbete för att minska lokalkostnader (STK-2020-119) i uppdrag att etablera ett digitalt verktyg där stadens vakanta lokaler synliggörs, och tillgängliggöra det för samtliga förvaltningar, i syfte att ge förutsättningar för ett mer effektivt nyttjande av gemensamma resurser. Serviceförvaltningen har valt att göra detta i kartformat. I dagsläget kvalitetssäkras informationen för att i nästa steg kunna tillgängliggöras för hela Malmö stads organisation.

Utvecklingsarbete under kommande år

Det förändringsarbete som inleddes när den nya lokalförsörjningsorganisationen trädde i kraft syftar till stor del till att skapa strukturer som möjliggör samarbete och ett gemensamt ansvarstagande för stadens lokalförsörjning. Lokalförsörjning är inte en fråga som en enskild nämnd eller förvaltning kan lösa på egen hand. Vi är beroende av varandras insatser i olika skeden för att skapa effektiva och transparenta processer.

Som en del i att skapa tydliga strukturer för lokalförsörjningsarbetet har stadskontoret under året tagit fram förslag på policy för lokalförsörjning, en ny internhyresmodell, nya riktlinjer för lokalbank samt en gemensam lokalbeslutsprocess. Dessa förslag förväntas skickas ut på remiss till stadens nämnder under vintern. Om kommunfullmäktige godkänner dessa förslag kommer det kräva ett omfattande implementeringsarbete. Det kommer att kräva förändrade arbetssätt från flera delar av stadens organisation. Stadskontoret bedömer att det därför inte är lämpligt att påbörja alltför mycket annat utvecklingsarbete förrän implementeringen av dessa principer och riktlinjer kommit en bit på vägen.

Ett utvecklingsområde som dock kommer att adresseras av stadskontoret tillsammans med berörda förvaltningar under nästa år är arbetet med att hitta gemensamma arbetssätt för att tydligare koppla samman lokalplanering med fysisk planering och stadsutveckling.

Arbetet med Framtidens arbetsplats som leds av HR-avdelningen på stadskontoret kommer att fortsätta under nästa år och kan komma att påverka stadens framtida arbetssätt och därmed lokalbehov, bland annat gällande kontorslokaler.

Som bilaga 1 visar har Malmö en lägre genomsnittlig investeringskostnad för sina för- och grundskolelokaler jämfört med Stockholm och Göteborg, vilket är positivt med tanke på den höga utbyggnadstakt som stadens haft inom dessa verksamheter. Trots detta anser stadskontoret att det finns ett behov av att säkerställa att investeringskostnaderna i nya verksamhetslokaler hålls nere framöver. Inte minst är detta viktigt ur ett övergripande resursperspektiv för staden.

Sannolikt kommer det bli svårare att finansiera den kommunala verksamheten framöver till följd av den demografiska utvecklingen där allt färre i arbetsför ålder ska försörja allt fler. I detta perspektiv är en effektiv lokalförsörjning en viktig del i att hushålla med stadens resurser. Därför anser stadskontoret att serviceenämnden bör få i uppdrag att senast den 31 december 2022 redo-

visa en handlingsplan till kommunfullmäktige på vad nämnden avser att göra framöver för att nyproduktionen av verksamhetslokaler ska vara så kostnadseffektivt som möjligt. Denna handlingsplan ska fokusera på de faktorer som servicenämnden som stadens lokalförsörjare själv kan påverka. Arbetet med framtagande av handlingsplanen ska ske i samråd med stadskontorets funktion för strategisk lokalförsörjning.

Servicenämnden har ett brett och viktigt uppdrag som stadens försörjare av verksamhetslokaler. Uppdraget innefattar bland annat nyproduktion och förvaltning av stadens verksamhetslokaler, genomförande av lokalsök och att bistå i hyresförhandlingar. En beskrivning av hur nämnden genomför och avser utveckla detta viktiga uppdrag innefattas inte i nämndens lokalbehovsplan eftersom den endast fokuserar på nämndens lokalbehov för att bedriva sin egen verksamhet. Därför anser stadskontoret att servicenämnden bör få i uppdrag att årligen ta fram en lokalförsörjarplan som beskriver hur man arbetar för att utveckla detta uppdrag.