



Datum
2023-02-15
Vår referens
Lisa Möller
Controller
lisa.moller@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032 STK-2022-1085

Sammanfattning

Lokalförsörjningsplanen utgör Malmö stads samlade styrdokument för planeringen av verksamhetslokaler. Förslag till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023–2032 behandlades på kommunstyrelsens sammanträde den 7 december 2022. Kommunstyrelsen beslutade att återremittera planen för ytterligare beredning. I ärendet redovisas och bemöts samtliga förslag till ändringar som togs upp i samband med kommunstyrelsens behandling av ärendet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner förslag till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032.
2. Kommunfullmäktige uppdrar åt berörda nämnder att prioritera planeringen för LSS-boende under år 2023 och ger kommunstyrelsen i uppdrag att särskilt följa upp utfallet i kommande lokalförsörjningsplan.
3. Kommunfullmäktige uppdrar åt samtliga lokalnyttjande nämnder att inför kommande lokalbehovsplan ytterligare se över sin lokalplanering för att säkra att ambitionsnivån står i paritet med faktiskt behov samt nämndens ekonomiska förutsättningar.
4. Kommunfullmäktige beslutar att samtliga nämnder, förutom överförmyndarnämnden, ska besluta om lokalbehovsplan för sin verksamhet för perioden 2024–2034 senast den 31 december 2023.
5. Kommunfullmäktige beslutar att servicenämnden ska besluta om lokalförsörjarplan för perioden 2024–2034 senast den 31 december 2023.

Beslutsunderlag

- Servicenämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Servicenämnden beslut 220830 § 69 med Särskilt yttrande (M+C)
- Miljönämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Miljönämnden beslut 220823 § 142
- Fritidsnämndens objektsförteckning 2022

- Fritidsnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Fritidsnämnden beslut 220825 § 115 med Särskilt yttrande (M)
- Stadsbyggnadsnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Stadsbyggnadsnämnden beslut § 254
- Lokalbehovsplan för grundskoleverksamheten i Malmö stad 2023-2032
- Grundskolenämnden beslut 220825 § 122 med Särskilt yttrande (M + C)
- Lokalbehovsplan för grundsärskoleverksamheten i Malmö stad 2023-2032
- Grundskolenämnden beslut 220825 § 123 med Särskilt yttrande (SD)
- Funktionsstödsnämnden beslut 220829 § 85 med Reservation (M+C) och (V) och muntlig reservation (SD)
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden Bilaga 1 Fastighetsbestånd Lokalbehovsplan 2023-2032
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslut 220902 § 117 med Särskilt yttrande (SD)
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslut 220831 § 95 med Särskilt yttrande (M + C)
- Arbets- och socialnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Arbetsmarknads- och socialnämnden beslut 220831 § 272 med Särskilt yttrande (M + C)
- Förskolenämnden beslut 220831 § 107 med Särskilt yttrande (M+C)
- Förskolenämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Lokalförsörjarplan 2023 - Servicenämnden
- Servicenämnden beslut 220928 § 77 med Reservation (M+C)
- Hälsa, vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Revisorskollegiet beslut 220831 § 101
- Revisorskollegiets lokalbehovsplan 2023-2032
- Tekniska nämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Tekniska nämnden beslut 220830 § 209
- Beslut KS 220817 §261
- Kommunstyrelsens lokalbehovsplan 2023-2032
- Kulturnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Kulturnämnden Bilaga 1 Hyror
- Kulturnämnden Bilaga 2 Nyttjandegrad
- Kulturnämnden Bilaga 3 Utvecklingsplan lokaler Biblioteken i Malmö 2023-2032
- Kulturnämnden beslut 220831 § 76 med muntlig reservation (SD)
- Valnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Valnämnden beslut 220927 § 58
- Funktionsstödsnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 221128 Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032
- Förslag till beslut KSAU 221128 §112 med särskilt yttrande (M)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 230220 Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032
- Beslut KS 221207 §73 med särskilt yttrande (M)+(C)
- Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-11-28
Kommunstyrelsen 2022-12-07
Kommunfullmäktige 2022-12-20
Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-02-20
Kommunstyrelsen 2023-03-01
Kommunfullmäktige 2023-03-23

Beslutet skickas till

Samtliga nämnder

Ärendet

Lokalförsörjningsplanen utgör Malmö stads samlade styrdokument för planeringen av verksamhetslokaler. Syftet med lokalförsörjningsplanen är att ge en övergripande bild av det framtida behovet av verksamhetslokaler och hur planeringen ser ut för att tillgodose detta behov. Beskrivning bygger till stora delar på den lokalplanering som görs av stadens nämnder. Lokalförsörjningsplanen pekar också ut ett antal prioriterade områden inom lokalförsörjningsarbetet som bedöms som viktiga för att förstärka lokalförsörjningen framöver.

Förslag till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023–2032 behandlades på kommunstyrelsens sammanträde den 7 december 2022. Kommunstyrelsen beslutade att återremittera planen för ytterligare beredning. Eftersom inga formella yrkanden angavs i beslutet har stadskontoret valt att behandla samtliga förslag till ändringar som togs upp i samband med kommunstyrelsens behandling av ärendet. Dessa innefattar sex yrkanden från Vänsterpartiet samt flera synpunkter i ett särskilt yttrande från Moderaterna och Centerpartiet.

Yrkanden från Vänsterpartiet

Vänsterpartiet yrkar på ett antal tillägg till lokalförsörjningsplanen. Dessa redovisas och bemöts nedan.

- Valfärdslokalerna ska i huvudsak ägas av kommunen.

Kommunfullmäktige behandlade i mars 2021 en motion från Anders Skans (V) om att ”lokalförjningsplanen i Malmö stad ska innehålla en princip om att Malmö stad i huvudsak ska äga lokalerna till välfärdsverksamheten och att eventuella undantag tydligt ska motiveras i planen”. Kommunfullmäktige beslutade att avslå motionen (§81, 2021-03-17) med hänvisning till att många faktorer styr möjligheten och rimligheten i att äga alternativt hyra verksamhetslokaler och att dessa skäl bör prövas i samband med varje enskild lokalanskaffning. Stadskontoret bedömer att förutsättningarna inte har ändrats sedan beslutet.

- Vi ska bygga nya förskolor för att kunna minska antalet barn per barngrupp.

Förskolenämnden ansvarar, enligt Policy för lokalförsörjning (KF 2022-09-01 §196), för att ”kontinuerligt följa sina långsiktiga lokalbehov och, med god framförhållning, förmedla behov av lokalförändringar till lokalförsörjaren” samt för att ”besluta om funktionsbeskrivningar för hur den egna verksamhetens lokaler ska vara utformade”. Behov av nya verksamhetslokaler styrs av flera saker; ambition att minska barngrupper skulle kunna vara en sådan, vid sidan om exempelvis demografisk utveckling och geografiska skillnader. Samtidigt beror möjligheten att lyckas med en sådan ambition på många saker. Utformningen av lokaler, ekonomiska

förutsättningar samt kompetensförsörjning är exempel på sådana. Förskolenämnden är den nämnd som har den samlade bilden av verksamhetens utveckling och förutsättningar samt påföljande lokalbehov. Det är därmed rimligt att ett förändrat lokalbehov, oavsett bakomliggande ambitioner, kommer från förskolenämnden och uttrycks genom nämndens lokalbehovsplan.

- LSS-bostäder ska planeras utifrån Socialstyrelsens riktlinjer.

Socialstyrelsen lämnar riktlinjer för utformningen av LSS-bostäder i ”allmänna råd om bostad med särskild service för vuxna (SOSFS 2002:9)”. Allmänna råd ger vägledning till hur en bestämmelse i föreskrift kan uppfyllas. Funktionsstödsnämnden ansvarar, enligt Policy för lokalförsörjning, för att ”besluta om funktionsbeskrivningar för hur den egna verksamhetens lokaler ska vara utformade”. Funktionsstödsnämnden har fattat beslut (§168, 2019-12-16) om ett funktionsprogram för bostad med särskild service enligt LSS. Programmet följer de allmänna råden liksom lagstiftning på området samt förhåller sig till beprövad erfarenhet kring utformningen av LSS-bostäder. Funktionsstödsförvaltningen planerar för övrigt att se över funktionsprogrammet under 2023. Med ovanstående i beaktande bedöms ett eventuellt uppdrag utifrån lokalförsörjningsplan inte vara relevant.

- Biståndsbedömda trygghetsboende ska ingå i planen.

Vänsterpartiet har vid två tillfällen motionerat om biståndsbedömda trygghetsboenden i Malmö. Vid det första tillfället gällde motionen införande av biståndsbedömt trygghetsboende. Kommunfullmäktige beslutade i januari 2021 (§5, 2021-01-21) att anse motionen besvarad med motiveringen att Malmö stad i första hand bör prioritera att investera i vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg. Vid det andra tillfället gällde motionen att Malmö stad ska utreda hur biståndsbedömda trygghetsboenden kan införas i Malmö. Kommunfullmäktige beslutade i februari 2022 (§20, 2022-02-03) att avslå motionen med motiveringen att förutsättningarna för att införa biståndsbedömt trygghetsboende inte har förändrats sedan den tidigare motionen och att det i nuläget därför inte anses finnas ett tillräckligt stort behov av att utreda frågan om ett införande. Mot bakgrund av ovanstående bedöms frågan inte vara relevant för lokalförsörjningsplanen.

- Lokalerna ska byggas så föreningslivet kan utnyttja dessa när ordinarie verksamhet är stängd.

I Policy för lokalförsörjning (2022-09-01 §196) står det att "vid nyanskaffning ska ett effektivt lokalnyttjande vara utgångspunkten och samnyttjande mellan kommunala verksamheter samt med civilsamhället ska prövas." Det är således en förutsättning för all nyanskaffning av verksamhetslokaler att möjligheten till effektivt nyttjande är väl utredd. Detta gäller även efter verksamhetstid för primärnyttjaren. Eftersom detta styrs genom policyn bedöms ett eventuellt uppdrag genom lokalförsörjningsplanen inte vara nödvändigt.

- En långsiktig plan för värmestugor för hemlösa ska finnas i planen.

Arbetsmarknads- och socialnämnden ansvarar, på kommunfullmäktiges uppdrag, för att

säkerställa att staden kan erbjuda bostäder och/eller lokaler även för de personer som har tillfälligt behov av tak över huvudet i en akut situation. Det kan till exempel röra sig om personer som har behov av olika former av insatser, exempelvis i form av härbärgen, viloplatser i en trygg miljö, kortare akutboendeplatser, andra stödinsatser från socialtjänsten etc.

Staden driver idag inga egna värmestugor för hemlösa. Under år 2020 utredde arbets- och socialförvaltningen, på nämndens uppdrag, möjligheten att bedriva värmestuga i egen regi. Förvaltningen gav nämnden rekommendationen att värmestugor inte bör bedrivas av arbetsmarknads- och socialnämnden i egen regi, utan att eventuella värmestugor även fortsättningsvis bör ske genom samverkan med organisationer från civilsamhället. Nämnden godkände rapporten (ASN §254, 2020-11-05). Det är stadskontorets bedömning att en eventuell förändring av uppdraget bör komma från arbetsmarknads- och socialnämnden som har den samlade kunskapen inom området, och inte initieras i årets lokalförsörjningsplan.

Särskilt yttrande från Moderaterna och Centerpartiet

Moderaterna och Centerpartiet har listat ett antal element som de anser saknas i årets lokalförsörjningsplan. Dessa redovisas och bemöts nedan.

- Åtgärder för att hantera utrangering av fastigheter med låg eller ingen efterfrågan.
- Hur kommer arbetet med att få ner vakanstalen bedrivas?
- Utveckling av metoder för upphandling av byggnadsinvesteringar.
- Plan för egeninvesteringar avseende energibesparing och andra effektiviseringar. I ljuset av dramatiskt stigande energipriser behöver bedömningsgrunderna för lönsamhetskalkylering ses över.

Åtgärder inom områdena utrangering av fastigheter med låg efterfrågan, hantering av vakanser, upphandlingsmetodik samt energieffektiviseringsåtgärder är alla ansvarsområden som är en del av servicenämndens grunduppdrag. För information om dessa områden hänvisas till servicenämndens lokalförsörjningsplan som biläggs lokalförsörjningsplanen samt till servicenämndens ”Strategi för kostnadseffektiv nyproduktion” som kommunfullmäktige godkände den 20 december 2022 (§58).

- Plan för utökning av solceller.

Den 1 september 2022 (§199) fattade kommunfullmäktige beslut om att det i underlag för investeringsbeslut alltid ska redogöras för planering avseende solcellsinstallation i samband med om- eller nybyggnation av kommunala tak. Det innebär att servicenämnden alltid, där det är lämpligt, ska etablera solceller när nya byggnader produceras eller befintliga renoveras. Stadsfastigheter utreder för närvarande även möjligheten att etablera solceller på befintliga tak som inte är planerade för renovering under överskådlig tid, som en del av sitt energieffektiviseringsuppdrag. Arbetet med energieffektivisering redovisas dels i lokalförsörjningsplanen, dels i servicenämndens årsanalys.

- Utveckling av bedömningsgrunder för ägande respektive extern förhyrning av lokaler.

Det är ett viktigt vägval vid anskaffning av nya verksamhetslokaler om den aktuella lokalen ska byggas i egen regi eller hyras in från en extern hyresvärd. I en bilaga till Malmö stads lokalförsörjningsplan för 2022–2031 finns ett stödmaterial som lyfter fram viktiga parametrar att beakta vid valet mellan att äga och hyra verksamhetslokaler.

*Moderaterna och Centerpartiet har också listat ett antal element som de anser behöver **konkretion och förtydligande**. Dessa redovisas och bemöts enligt nedan.*

- Beslutsunderlag för objektgodkännanden behöver förbättras. Detta har skett under året men mer återstår för att nå rimlig standard, t ex nyckeltal för energi och klimat.

Utvecklade beslutsunderlag vid nyanskaffningsärenden är en del i den lokalbeslutsprocess som kommunfullmäktige fattade beslut om den 1 september 2022 (§196). Eftersom lokalanskaffningsarbete sker genom långa processer och redan pågående projekt kommer att behöva föras in successivt i den nya processen har detta inte slagit igenom fullt ut i ärenden som behandlats under hösten 2022. Fortsatt implementering kommer att ske under 2023.

- Metoder för erfarenhetsåterföring i samband med nyproduktion, t ex avseende yteffektivitet och drift.
- Metoder för jämförelser med andra aktörers erfarenheter av nyproduktion behöver tas fram. Hur skall man annars kunna avgöra potentialen för effektiviseringar?
- Analyser av utveckling av drift- och underhållskostnader behöver förbättras såväl avseende egen utveckling över tid samt externa jämförelser.

Serviceämnden ansvarar för förvaltning och byggproduktion av kommunala fastigheter med tillhörande byggnader. För att kunna genomföra detta uppdrag på ett strukturerat sätt behöver utvärdering, benchmarking och kunskapsåterföring ske. Stadsfastigheter har nyligen börjat sammanställa en slutrapport efter varje större projekt i detta syfte. Målsättningen är att hela tiden utveckla de projekteringsanvisningar som ligger till grund för all nyproduktion. I den mall för beslutsunderlag som är en del i den nya processen för lokalbeslut ställs krav på såväl jämförelseobjekt vid nyproduktion som redovisad nyckeltalsbilaga. Detta är en del i implementeringsarbetet avseende beslutsunderlag som kommer att fortgå under 2023.

- Utveckling av metoder för livscykelanalys.

Stadsfastigheter genomför alltid livscykelkostnadsanalyser (LCC) inför nyproduktion. Vedertagen metod för detta finns beskriven i projekteringsanvisningarna som ligger till grund för all nyproduktion.

- Avsnittet om betydelsen av jämn kostnadsfördelning av underhållet är märklig. Frågan är komplex och behöver problematisering: det är alltid förknippat med extra kostnader att utföra underhåll för tidigt eller för sent.
- Trots att staden nyligen beslutat om en ny process för lokalförsörjning framställs den som ett hinder för att få till stånd förtätning och/eller samutnyttjande av mark. Här

saknas konkretion.

De två ovanstående frågorna syftar på stycken som inte alls finns med i lokalförsörjningsplanen. Stadskontoret har därför valt att lämna dessa punkter utanför redogörelsen.

Redaktionell ändring

Sedan Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023–2032 behandlades i kommunstyrelsen i december 2022 har en redaktionell ändring gjorts under rubriken *Kontorslokaler* på sidan 24. Det felaktiga ”avtal kring distansarbete” har ersatts med det korrekt återgivna ”överenskommelse om distansarbete”.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör