



# Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2021–2036



**Stadskontoret  
Ekonomiavdelningen**

**Antagen av kommunfullmäktige  
2020-XX-XX**



Malmö stad

## **Innehållsförteckning**

<b>Inledning .....</b>	<b>1</b>
Varför är verksamhetslokaler viktiga? .....	1
Lokalförsörjningsplanens syfte .....	1
<b>Överblick över stadens lokalbestånd .....</b>	<b>2</b>
De ekonomiska förutsättningarna för stadens lokalförsörjning .....	3
Vad påverkar stadens framtida behov av lokalinvesteringar? .....	4
<b>Framtida lokalbehov och utveckling av lokalbeståndet.....</b>	<b>6</b>
Lokaler för utbildningsverksamhet.....	6
Lokaler för omsorg och socialtjänst.....	9
Lokaler för kulturverksamhet.....	11
Lokaler för fritidsverksamhet .....	11
Kontorslokaler.....	12
Samnyttjande av lokaler .....	13
<b>Aktuell status i stadens lokalanskaffningsprocesser .....</b>	<b>15</b>
Nybyggnation av lokaler i egen regi .....	15
Inhyrningar av lokaler från externa hyresvärdar .....	16
Stadens lokalförsörjning på längre sikt .....	16
<b>Utvecklingsområden för att förbättra stadens lokalförsörjning.....</b>	<b>19</b>

## **Inledning**

Det här är Malmö stads lokalförsörjningsplan för perioden 2021–2036. 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 verksamheter samt utvecklingsbehov för stadens arbete med lokalförsörjning framöver.

I februari 2020 tog kommunfullmäktige beslut om en ny lokalförsörjningsorganisation (se ärende STK-2019-1146). I korthet innebar beslutet att det samordningsuppdrag som tekniska nämnden ansvarat för och som utförts av enheten Lokaler i Malmö (LiMa) flyttades dels till kommunstyrelsen, dels till servicenämnden. Kommunstyrelsen ansvarar numera för den strategiska samordningen av stadens lokalförsörjningsarbete och servicenämnden för den operativa samordningen. En del i kommunstyrelsens nya uppdrag är att ta fram förslag på en årligt uppdaterad lokalförsörjningsplan till kommunfullmäktige, varav denna är den första som kommunstyrelsen ansvarar för.

### **Varför är verksamhetslokaler viktiga?**

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 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 även en viktig del i att hushålla med stadens resurser.

### **Lokalförsörjningsplanens syfte**

Syftet med lokalförsörjningsplanen är att ge en övergripande bild av stadens behov av verksamhetslokaler och hur planeringen ser ut för att tillgodose detta behov. Denna beskrivning bygger på den lokalplanering som görs av stadens olika 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.

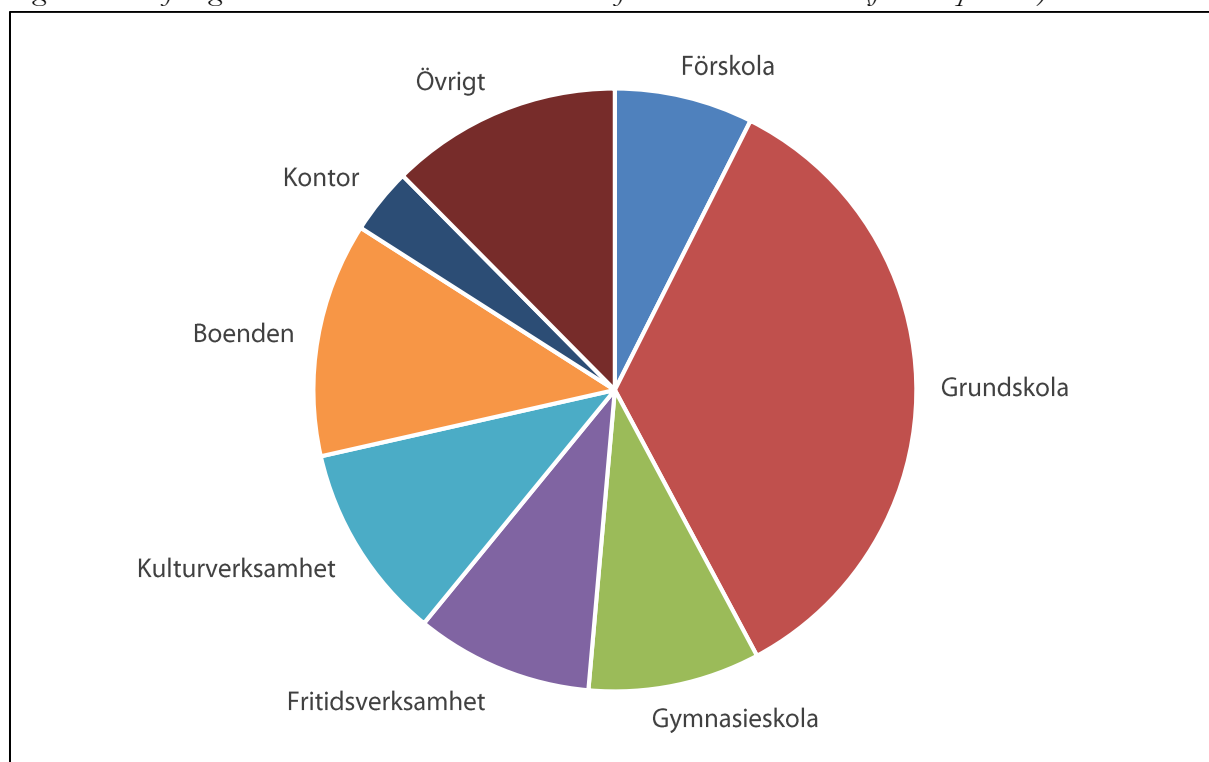
Som nämndes ovan är detta den första lokalförsörjningsplanen som kommunstyrelsen ansvarar för att ta fram till kommunfullmäktige. Kommunstyrelsens ambition med denna plan är att ta steg i att tydliggöra stadens gemensamma arbete med lokalförsörjning och kommer att fortsätta det utvecklingsarbetet framåt.

## Överblick över stadens lokalbestånd

Malmö stad, exklusive stadens bolag, äger och förvaltar totalt cirka 600 fastigheter för stadens verksamhet samt närmare 400 bostadsrätter. Lokalerna är av vitt skilda slag och storlekar, allt från skolor, simhallar och vårdboenden till Torups slott, Katrinetorps landeri och Malmö Live.

Serviceämnden förvaltar på kommunfullmäktiges uppdrag cirka 1,8 miljoner kvadratmeter, varav ungefär hälften utgör utbildningslokaler 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)

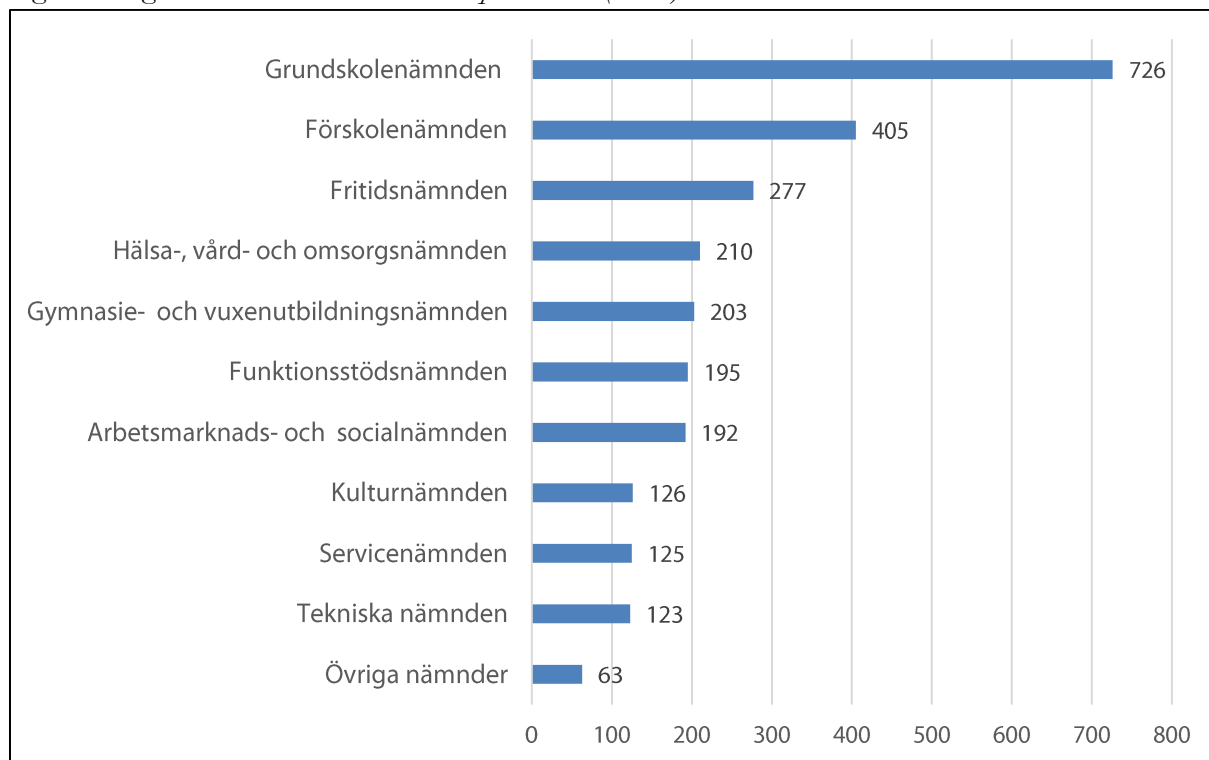


Malmö stad hyr även in lokaler för sin verksamhet. Under 2019 hyrde staden in lokaler för 798 mnkr. Andelen inhyrda lokaler varierar mycket mellan de olika nämnderna. Grundskolenämnden hyr i princip alla de lokaler de använder från serviceämnden medan exempelvis förskolenämnden hyr in 30 procent av sina lokaler från externa aktörer. MKB är den största hyresvärden för stadens förvaltningar efter serviceämnden.

Serviceämnden hyr även ut lokaler för 243 mnkr per år till ungefär 130 externa hyresgäster, varav några tillhör Malmö stad-koncernen, så som Malmö Live konserthus, Malmö Stadsteater och MKB. Stora hyresgäster som inte tillhör koncernen är Domstolsverket, Malmö Casino och Lunds universitet.

Malmö's nämnder prognostiserar att den totala kostnaden för lokaler under 2020 kommer att uppgå till 2 644 mnkr vilket utgör cirka 11 procent av driftbudgeten. Merparten av kostnaden avser verksamhetslokaler, men i summan ovan finns även bostadshyror samt årsavgifter för bostadsrätter (119 mnkr) och kostnader för paviljonger (42 mnkr). Drygt hälften av lokalkostnaderna finns hos grundskolenämnden, förskolenämnden och fritidsnämnden.

Figur 2. Prognos över lokalkostnader 2020 per nämnd (mnkr)



För merparten av nämnderna utgör lokalkostnaden mellan 5 och 10 procent av deras totala driftbudget. Undantagen är kulturnämnden och fritidsnämnden där lokalkostnaden netto (justerat för lokalintäkter) utgör cirka 20 respektive 40 procent av den totala driftbudgeten.

## De ekonomiska förutsättningarna för stadens lokalförsörjning

Malmö förväntas växa med knappt 50 000 invånare fram till år 2030. 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 personalen 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.

I Malmö stads budget för 2021 (se ärende STK-2020-1215) sattes servicenämndens investeringsram till 1,6 mdkr prognosen för 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, utan ett beslut som påverkar stadens kostnader under lång tid 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 även den 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 (beslutad i kommunstyrelsen i juni 2020, se ärende STK-2020-793) förväntas kommunens befolkning växa med nästan 50 000 personer fram till år 2030, vilket leder till att Malmös befolkning då uppgår till 393 000. Den totala befolkningsökningen säger dock inte så mycket 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, och därmed vilka behov av verksamhetslokaler som kan förväntas framöver. 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 2030 än vad de är idag. Framförallt förväntas en kraftig ökning av antalet Malmöbor i gymnasieåldern, vilket leder till en ökad efterfrågan på gymnasieplatser. Under de närmsta åren förväntas dock antalet barn i förskoleåldern att minska för att sedan öka igen framåt slutet av 2020-talet.

När de gäller de äldre åldersgrupperna förväntas gruppen 80–89 år öka med 35 procent fram till 2030, medan gruppen över 90 år förväntas minska med nio procent. Detta beror främst på skillnader i årskullarnas storlek. De stora kullar som föddes efter andra världskriget kommer under det kommande decenniet att komma upp i 80-års åldern. När det gäller den geografiska fördelningen av befolkningsökningen förväntas den vara störst i utbyggnadsområdena Västra hamnen, Hyllievång och Limhamns hamnområde.

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 hur stor efterfrågan är på den kommunala verksamheten och således också vilka lokaler som krävs för att bedriva den servicen. 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.

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. Exempelvis finns det nu ett behov av att utöka och anpassa lokalerna för arbetsmarknadsinsatser till följd av den lågkonjunktur och höga arbetslöshet som är att vänta till följd av coronapandemin.

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 kulturnämndens satsning på att bygga ut områdesbiblioteken.

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

## **Framtida lokalbehov och utveckling av lokalbeståndet**

I detta avsnitt ges en övergripande bild av stadens framtida behov av verksamhetslokaler och olika insatser som görs för att utveckla lokalbeståndet och användningen av lokaler i stadens olika verksamheter. 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 dem 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 240 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. 9 procent hyrs av MKB. Drygt 18 000 barn går i kommunal förskola. Fristående verksamheter tillhandahåller cirka 3 500 platser, vilket motsvarande ungefär 16 procent av det totala antalet platser i förskolor och pedagogisk omsorg i staden.

Lokalbeståndet för förskolan står inför utbyggnation under de kommande 15 åren. Antalet barn i förskoleålder väntas visserligen minska under de närmsta åren, men från år 2024 och framåt väntas antalet barn öka igen. 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 ett behov av att etablera nya förskolor i stadens utbyggnadsområden.

Således innefattar lokalplaneringen framåt både avvecklingar som är helt nödvändiga med hänsyn till myndighets- och lagkrav och avvecklingar som mer är hänförliga till verksamhetens utveckling och förutsättningar. Totalt omfattar föreliggande avvecklingsplanering nästan 3 500 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.

Under de närmaste fem åren planeras för 19 nybyggnadsprojekt avseende förskola. 9 av dessa är projekt med beslutade hyresavtal och resterande i aktivt planeringsskede. Under nästföljande fem år (2026–2030) finns planering för färdigställande av ytterligare 21 projekt. Samtliga av dessa projekt är i tidigt utredningsskede och förändringar kan således ske. Även under åren 2031–2036 finns tidiga idéer för flera tänkbara nybyggnadsprojekt. En stor del av dessa projekt är planerade till något av stadens utbyggnadsområden.

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. I nuläget har förskolenämnden dock fattat ett strategiskt inriktningsbeslut att kostnadsutveckling och balans mellan kapacitet och efterfrågan i staden som helhet behöver prioriteras före geografiska obalanser.

## **Grundskola**

Malmö stads grundskoleverksamhet bedrivs i 79 skolenheter som tillsammans har en teknisk kapacitet om 39 000 skolplatser. Kommunens lokalbestånd för grundskoleverksamheten omfattar nästan 500 000 kvm. 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.

Grundskoleverksamheten i Malmö har byggts ut kraftigt under 2010-talet till följd av en demografisk utveckling som lett till ett ökat behov av lokaler. Antalet barn i grundskoleålder fortsätter att öka så utbyggnadsbehovet kvarstår framöver, om än i något lägre takt. Fram till 2030 förväntas åldersgruppen öka med drygt 3 000 individer. 82 procent av ökningen prognostiseras ske under de kommande fem åren och ökningen antas sedan avta på längre sikt. Det är framför allt i högstadieskolorna som den stora ökningen förväntas ske.

Mest ökar befolkningen i Centrum, medan den största kapacitetsbristen under perioden beräknas uppstå i områdena Hyllievång, Limhamn och Kirseberg.

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, men fortfarande kvarstår behov av insatser på flera skolor. Arbetet med ventilationsåtgärderna kommer ha en fortsatt stor påverkan på kapacitetstillgången under planeringsperioden.

Under planeringsperioden planeras för flera nya grundskolor, men också om- och utbyggnationer av befintliga skolor som både innebär tillfällig kapacitetsbrist men på sikt genererar nya platser. Troligen kommer tillfälliga lokaler krävas i Hyllie under ett par års tid i väntan på färdigställande av den nya högstadieskolan på området.

## **Grundsärskola**

Grundsärskolan i Malmö omfattar strax över 400 elever vars skolgång sker i 29 olika skollokaler runt om i staden. Grundsärskolan bedrivs såväl i egna som i integrerade lokaler tillsammans med grundskoleverksamhet. Behovet av grundsärskoleplatser växer med den demografiska utvecklingen och lokaler ses regelbundet över för att möta behoven. För planeringsperioden planeras inte för utbyggnad av specifika lokaler kopplat till grundsärskolan. Däremot planeras för att de grundsärskoleplatser som finns i tillfälliga paviljonger på Lindängesskolan ska ersättas genom nybyggnation.

## **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 fördelade på en yta på drygt 100 000 kvadratmeter. Mer än 70 procent av lokalerna för gymnasieverksamhet ägs av staden.

Antalet ungdomar i gymnasieålder (16–19 år) förväntas öka med 40 procent mellan 2019 och 2030. Planeringen för 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 den 40-procentiga ökningen av ungdomar i aktuell åldersgrupp kommer att behöva en gymnasieplats i kommunal regi under planeringsperioden.

Även om möjlighet finns till viss förtätning i befintliga lokaler kommer detta att innebära behov av utbyggnad under planeringsperioden.

De lokaler där förtätningmöjligheter framför allt finns idag är sådana som är anpassade för yrkesprogram. Den här typen av lokaler är både mer kostnadsdrivande än sådana anpassade för högskoleförberedande program och det är också de lokalerna som har en låg nyttjandegrad idag. Skälet till detta är främst att antalet sökande till dessa program är relativt lågt. Trenden går istället mot att fler söker sig till högskoleförberedande program.

Mot bakgrund av prognosticerad utveckling förväntas behovet ligga på tre nya gymnasieskolor med kapacitet på cirka 1 200 elever per enhet under de kommande tio åren. Universitetsholmens gymnasium är i aktivt planeringsskede och väntas stå klar 2024. Ytterligare en gymnasieskola är i tidig planeringsfas och den sistnämnda förväntas behövas först under senare delen av 2020-talet varför planeringen enbart är på idéstadie ännu så länge.

Behovet av ytterligare gymnasieplatser utöver dagens utbud förväntas uppstå redan 2023 varför tillfälliga lokaler kan behövas under en övergångsperiod.

## **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 12 000 kvadratmeter. Valdemarsro gymnasium är den skola som enbart bedriver sårskoleverksamhet. För gymnasiesärskolans verksamhet planeras ingen separat utbyggnad under planeringsperioden. Ombyggnationer och anpassningar utifrån uppkomna behov i befintliga lokaler kan dock krävas.

## **Vuxenutbildning**

Stadens vuxenutbildning bedrivs i sex olika lokaler med en total yta om 51 000 kvadratmeter. Vuxenutbildningen finns till största delen placerad på två större enheter och men också samlokaliserat med yrkesprogram på enstaka gymnasieskolor. Totalt sett rymmer verksamheten drygt 8 000 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. För att möta lokalbehov som förändras snabbt eller är av tillfällig karaktär kan det vara klokt att hyra in lokaler på den externa marknaden.

## **Lokaler för omsorg och socialtjänst**

Malmö stad har som kommun skyldighet att erbjuda omsorg, stöd och sociala insatser till Malmöborna utifrån flera lagstiftningar. 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 1500 lägenheter fördelat på 41 boenden. Utöver detta köper nämnden in ytterligare 500 platser från privata utförare. Utifrån stadens befolkningsprognos bedömer nämnden att behovet av antalet platser inom särskilt boende kommer vara relativt konstant under de kommande fem åren för att sedan öka något under slutet av 2020-talet. Det finns sedan tidigare beslut på att avveckla tre boenden, motsvarande 92 platser. För att täcka upp för dessa platser har nämnden för avsikt att hyra in ett nytt boende i Tygelsjö med planerad inflyttning i juni 2022. Kommunstyrelsen godkände att nämnden tecknar avtal om detta boende i juni 2020 (se ärende STK-2020-795). Dessutom finns planer på ett nytt särskilt boende på Sege Park, det finns dock inte något definitivt beslut om det i dagsläget. Om de nya särskilda boendena i Tygelsjö och på Sege Park genomförs bedömer nämnden att de kommer kunna tillgodose det prognostiserade behovet fram till 2020-talets slut.

### **Hemtjänst**

Hemtjänsten har totalt 19 fysiska kontor runt om i staden. Transporten till brukarna sker oftast med cykel. Under det kommande decenniet förväntas antalet brukare som behöver hemtjänst öka från cirka 5 200 till 6 100. Under de kommande åren förväntas denna ökning inte leda till utökade

lokalbehov, men framåt slutet av 2020-talet bedömer hälsa-, vård- och omsorgsnämnden att hemtjänsten behöver utökade lokaler, framförallt i stadsdelarna Centrum och Limhamn-Bunkeflo.

### **Arbetsmarknadsinsatser**

Till följd av de relativt höga arbetslöshetssiffrorna i Malmö och den pågående coronapandemin som förvärrar läget på arbetsmarknaden kommer arbetsmarknads- och socialnämnden att utöka sina arbetsmarknadsinsatser och därmed att se över sina lokaler. Nämnden har ett pågående arbete kring detta och bedömer att verksamhet kommer att kunna flytta till nya lokaler inom de närmaste två åren.

### **Individ- och familjeomsorg**

Verksamheten kräver både besökslokaler och lokaler för öppen- och dygnsvård. Till följd av att orosanmälningarna gällande barn och unga ökar leder det till en ökad efterfrågan på verksamheten. Arbetsmarknads- och socialnämnden planerar också för en utökning av insatser i egen regi för att förbättra effekten av vården och för att öka kostnadseffektiviteten i verksamheten. Detta innebär viss lokalutökning.

### **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. Det pågår en centralisering av boenden i syfte att utnyttja beståndet effektivare genom en gemensam bokningscentral. Nämnden har genomfört en upphandling av boenden utan stöd och upphandlingen av boenden med stöd pågår och beräknas vara klar innan årsskiftet.

### **LSS-bostäder**

LSS-bostäder utgör den största delen av funktionsstödsnämndens lokalbestånd med 135 boenden. En ökande andel äldre brukare ställer nya krav på verksamheten och i vissa fall anpassningar av lokalerna. Nämnden bedömer att tre boenden är i behov av ombyggnation för att möta myndighetskrav eller för att anpassas till brukare som är känsliga för stimuli. Utifrån den demografiska utvecklingen i Malmö bedömer funktionsstödsnämnden att det krävs cirka 12 nya LSS-platser per år under den kommande tioårsperioden, vilket motsvarar två nya gruppboendestäder per år. För att möta detta behov planerar nämnden att tillskapa åtta nya LSS-bostäder under den kommande tre åren.

### **Daglig verksamhet**

Även gällande lokaler för daglig verksamhet bedömer funktionsstödsnämnden att det krävs en utbyggnad av två nya lokaler per år under de kommande åren till följd av den förväntade befolkningsökningen. I dagsläget finns det dock inga beslutade projekt för att tillskapa nya lokaler för denna verksamhet.

### **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 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.

## **Lokaler för kulturverksamhet**

Kulturnämnden har en bred flora av lokaler i sin verksamhet, från Ebbas hus på 50 kvadratmeter med anor från 1700-talet till Centralmagasinet där nämnden förvarar och ombesörjer Malmös historiska arv på en yta av 18 000 kvadratmeter. Totalt motsvarar kulturnämndens lokaler drygt 110 000 kvadratmeter runt om i staden. Nästan 50 procent av lokalerna äger staden själv, medan resterande hyrs av privata hyresvärdar.

Kulturnämnden bedriver flera olika verksamheter som bibliotek och mötesplatser som allaktivitetshus, Ungdomens hus och Arena 305. Kulturskolan bedriver verksamheter i Mazettihuset samt ute på skolorna i staden. Museum och utställningsverksamhet bedrivs på Malmö museer, Malmö konstmuseum och Malmö konsthall. Nämnden ansvarar även för Stadsarkivet.

Staden står inför varierande socioekonomiska utmaningarna och dessa förutsättningar kräver kompensatoriska åtgärder som till exempel fler mötesplatser och bibliotek. En utbyggnad av bibliotek planeras därför i Lindängen, Kirseberg/Värnhem samt Hyllie. Kulturnämnden, tillsammans med berörda nämnder, undersöker också olika geografiska områden som kan prioriteras vid nyetablering av allaktivitetshusen för att uppnå ett samnyttjande av lokaler.

Nämnden ser att dans är en konstform och fritidsaktivitet som lockar allt fler ungdomar. Dans kräver professionella lokaler med bland annat anpassade golv. Nämnden lyfter möjligheten att samnyttja fritidsförvaltningens lokaler. Även teater- och orkesterlokaler kräver specialanpassade lokaler där ett samnyttjande kan vara möjligt.

Malmö konstmuseums nuvarande lokaler uppfyller inte dagens krav. Lokalen saknar klimatanpassning och ytor för pedagogisk verksamhet samt museitekniska faciliteter. Avsaknaden av klimatanpassade lokaler innebär att Malmö stad inte kan ställa ut all sin egenägda konst eller ha möjlighet att låna in konst till sina utställningar. Därför föreslår nämnden en satsning på ett nytt konstmuseum som för tillfället utreds. I juni 2020 gav kommunstyrelsen stadskontoret i uppdrag att tillsammans med berörda förvaltningar utreda de ekonomiska aspekterna av ett nytt konstmuseum i Malmö. Uppdraget ska återrapporteras till kommunstyrelsen senast i juni 2021 (se ärende STK-2020-427).

## **Lokaler för fritidsverksamhet**

En utökning av simytorna i staden är det mest akuta lokalbehovet inom fritidsområdet i det korta perspektivet. 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 utreda de övergripande behoven av simytor i staden och ta fram underlag inför ett inriktningsbeslut för en ny simanläggning (se ärende STK-2020-1280).

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), men gav samtidigt berörda nämnder fortsatta utredningsuppdrag kopplat till området. Just nu uppförs 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. Kommunfullmäktige kommer behandla det fortsatta arbetet med Stadionområdets utveckling i särskilda ärenden (se STK-2020-239 och STK-2020-1389).

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 gymnastiken. 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.

Gym och dans är aktiviteter som efterfrågas i allt större utsträckning av unga i Malmö. Därför undersöker fritidsnämnden möjligheterna att bedriva kommunalt subventionerade gym för ungdomar och att möjliggöra för dans i olika delar av nämndens lokalbestånd.

I Föreningarnas hus på Ystadvägen hyr ett flertal olika föreningar lokaler av staden. Under 2020 kommer fritidsnämnden att säga upp hyresavtalet för delar lokalen och kontraktet löper ut i sin helhet 2025, vilket är kopplat till stadsutvecklingsprocesser i området (se Dp 5299) och fritidsnämndens satsning på Föreningscenter på Nobelvägen 21. En liknande situation finns i kvarteret Kampen på Sofielunds industriområde där det pågår ett planprogramarbete som kan leda till att många föreningslokaler kan komma att behöva ersättas.

Fritidsnämnden driver i dag tre större rekreations- och naturområden; Torup, Bulltofta och Limhamnsfältet. Nämnden har planer för hur dessa områden kan utvecklas. Nämnden får dock ingen demografikompensation för dessa områden och de kommer därför hemställa om utökat kommunbidrag.

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.

## **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 majoriteten 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. Den pågående coronapandemin och det kraftigt utökade distansarbetet i dess spår väcker också frågor kring stadens framtida behov av kontorslokaler och hur de kan nyttjas på effektivt och ändamålsenligt sätt i framtiden.

Malmö stad har större och mindre kontorslokaler på många olika platser runt om i staden. Vissa kontorslokaler ägs av staden, exempelvis Stadshuset som rymmer flera nämnders verksamhet och servicenämndens lokaler på Henrik Smithsgatan, medan andra hyrs in från privata hyresvärdar, exempelvis miljönämndens lokaler på Bergsgatan och socialnämndernas lokaler längs Kungsgatan.

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 sin verksamhet till dessa lokaler. En annan stor hyresgäst i Malmös stads lokaler är Lunds universitet som hyr i Mazettihuset, Dimman 11 och på Båghallarna, som avser att flytta verksamheten till Varvsstaden 2026.

Givet att flera nämnder lyfter frågan om hur kontorslokaler kan användas mer effektivt och administrativa verksamheter samlokaliseras i sina lokalbehovsplaner, att coronapandemin ställer frågor om stadens behov av kontorslokaler framöver samt att staden har några större hyresgäster som aviserat att lämna sina lokaler finns det skäl att göra en utredning av hur staden som helhet kan använda sina kontorslokaler på bästa sätt framöver.

## **Samnyttjande av lokaler**

I samtliga nämnders reglementen anges sedan den 1 juni 2020 att respektive nämnd har ansvaret för att säkra att de egna lokalerna används på ett effektivt sätt. Ett sätt att effektivisera användningen av stadens lokalresurser är att säkra att de används under så många av dygnets timmar som möjligt. Flera av stadens verksamhetslokaler används redan i sitt primärsyfte under merparten av dygnets timmar. Boenden är förstås sådana lokaler, men även exempelvis förskolor som är öppna från tidig morgon till kväll. Vissa lokaler är heller inte lämpliga att nyttjas av andra verksamheter än primärverksamheten på grund av verksamhetens karaktär.

Men det finns lokaler där samnyttjande, dels inom kommunen, dels med externa aktörer, kan vara ett bra sätt att bidra till ett effektivt nyttjande. Exempel på sådana koncept är:

- Allaktivitetshuset som är ett samarbete mellan grundskole-, fritids- och kulturnämnderna.
- Stadens idrottshallar som genom fritidsnämndens försorg hyrs ut till föreningslivet under kvällar och helger.
- Kulturskolans verksamhet som till stor del bedriver verksamhet inom grundskolenämndens lokaler och undersöker möjlighet till samnyttjande med fritidsnämnden.
- Familjecentralerna som är ett prioriterat koncept med samlokalisering av öppen förskola, barnhälsovård, barnmorskemottagning och socialrådgivning.

- Samnyttjande mellan förskolegård och park, som på Lugnet eller i Pildammsparken.
- Samlokalisering i administrativa lokaler, så som på Fänriksgatan eller i Stadshuset.
- Vissa mötesplatser för seniorer som hälsa-, vård- och omsorgsnämnden driver tillsammans med MKB, PRO och SPF.

Listan ovan är inte uttömmande, men representativ. Utvecklingspotential på området finns dock och som återrapportering på kommunfullmäktiges uppdrag till samtliga nämnder i budget 2020 kring att samarbeta för att minska lokalkostnaderna och använda befintliga ytor mer effektivt, som planeras återrapporteras till kommunfullmäktige i början av 2021, föreslås ett antal uppdrag på temat.



## Aktuell status i stadens lokalanskaffningsprocesser

I det föregående avsnittet gavs en övergripande bild av stadens framtida behov av verksamhetslokaler och den planering som finns för att tillgodose det behovet. Det finns flera olika sätt att tillgodose ett förändrat lokalbehov. Ett första steg är ofta att se över vilka anpassningar som kan göras inom befintligt lokalbestånd. Exempelvis att effektivisera eller bygga om befintliga lokaler för att kunna tillgodose ett förändrat behov. Om detta inte räcker har staden två alternativ för att tillgodose sina lokalbehov; nyproduktion av lokaler som staden äger själv eller inhyrning av lokaler från externa hyresvärdar. Dessa alternativ är lämpliga i olika sammanhang vilket bland annat beror på stadens lokalbehov i det aktuella fallet (exempelvis hur långsiktigt det bedöms vara) och tillgången på mark och befintliga lokaler i det aktuella området.

Nedan redogörs för aktuell status i stadens större pågående lokalanskaffningsprocesser, både nyproduktion i egen regi och inhyrning från externa hyresvärdar.

### Nybyggnation av lokaler i egen regi

I tabellen nedan visas de pågående lokalprojekt som har fått ett objektsgodkännande i kommunfullmäktige, vilket innebär att investeringsutgiften överstiger 50 mnkr. I tabellen anges planerat färdigställande och godkänt investeringsbelopp för respektive projekt.

Projekt	Planerat färdigställande	Godkänt investeringsbelopp (mnkr)
Ellstorps förskola	2021	74
Monbijouskolan	2021	76
Österportskolan	2021	76
Sporthall Malmö Idrottsgrundskola	2021	95
Malmö Idrottsgrundskola	2021	235
Djupadalsskolan	2021	168
Källängens förskola	2022	78
Bollens förskola	2022	97
Ärtans förskola	2022	79
Slottsstadens skola	2022	265
Hermodsdalsparkens förskola	2023	105
Traktorns förskola	2023	57
Högaholmsskolan	2023	283
Stensjöns förskola	2024	86

Nedan listas lokalprojekt som är beställda av berörd nämnd eller förvaltning, men som ännu inte fått objektsgodkännande från berörd nämnd, kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige. Genomförande av dessa projekt är inte slutligt beslutade och de kan därmed komma att ändras i omfattning, tid eller eventuellt inte genomföras.

Projekt	Planerat färdigställande
Mölledal, LSS	2022
Kungshögsskolan ombyggnation, Oxie	2023

Ombyggnation av kv. Dekanen (grundskola)	2023
Ny förskola i Rosengård	2023
Ny förskola i Limhamn	2023
Malmö International School (MIS) i Hyllie (grundskola)	2024
Sporthall 2 Hyllie	2024
Universitetsholmens nybyggnation Gymnasium	2024
Mölledalskolan nybyggnation Grundskola	2024
Lindängen särskola om/tillbyggnad	2024
Ny förskola i Hyllie (Lindeborg)	2024
Ny förskola i Hyllie (Hyllievång)	2024
Ny förskola i Hyllie (Holma)	2024
Hyllievångskola nybyggnation (högstadium)	2025
Södervärnsskolan Gymnasium	2025
Ny förskola i Rosengård	2025
Ny förskola i Västra hamnen	2025
Ny förskola i Innerstaden	2025
Ny förskola i Hyllie (Hyllievång)	2025
Ny grundskola i Nyhamnen	2026
Ny grundskola i Limhamn	2026
Ny grundskola i Hyllie (F-6)	2026
Ny förskola i Söder/Fosie	2026
Ny förskola i Bunkeflo	2026
Ny förskola i Innerstaden	2027
Ny förskola i Kirseberg	2029

## Inhyrningar av lokaler från externa hyresvärdar

Förutom lokalprojekt i egen regi pågår även planering för att hyra in lokaler från externa hyresvärdar för att tillgodose stadens lokalbehov. De externa inhyrningar vars totala hyreskostnad överstiger 15 mnkr ska godkännas av kommunstyrelsen innan berörd nämnd tecknar avtalet. Under 2020 har kommunstyrelsen godkänt hyresavtal för utökningen av Rosengårdsbiblioteket, omförhandlade hyresavtal för särskilt boende Marietorp och Lotsgården, Kaptenens förskola i Västra hamnen samt särskilt boende Havsbris i Tygelsjö.

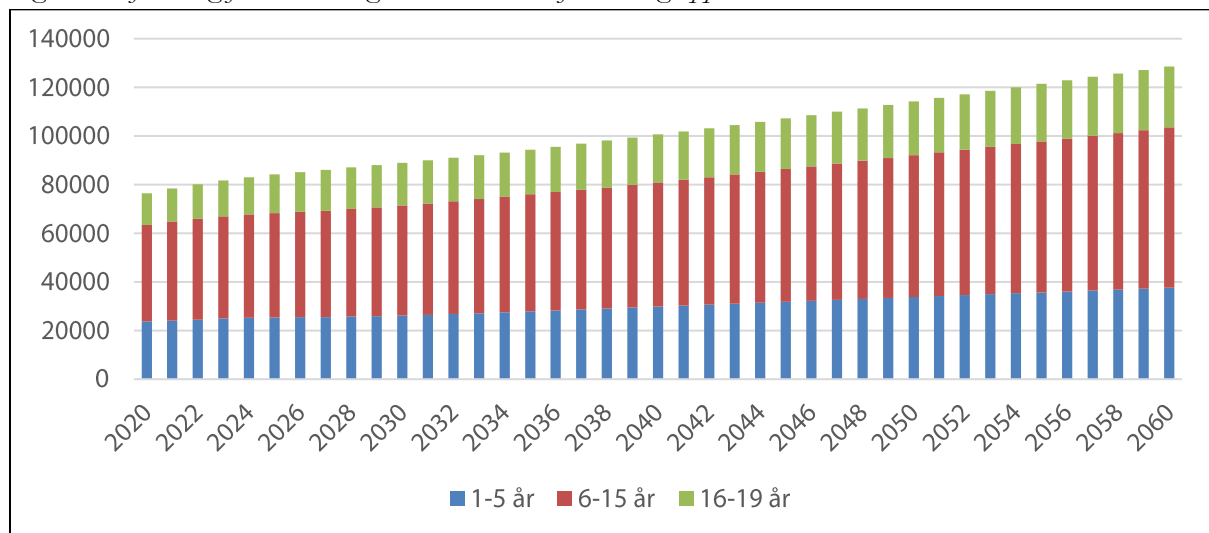
De största planerade inhyrningsprojekten just nu i staden avser flera förskolor, en ny gymnasieskola, nya kontorslokaler för gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden och grundskolenämnden samt ett nytt LSS-boende. Dessa projekt utreds av berörda förvaltningar tillsammans med serviceförvaltningen.

## Stadens lokalförsörjning på längre sikt

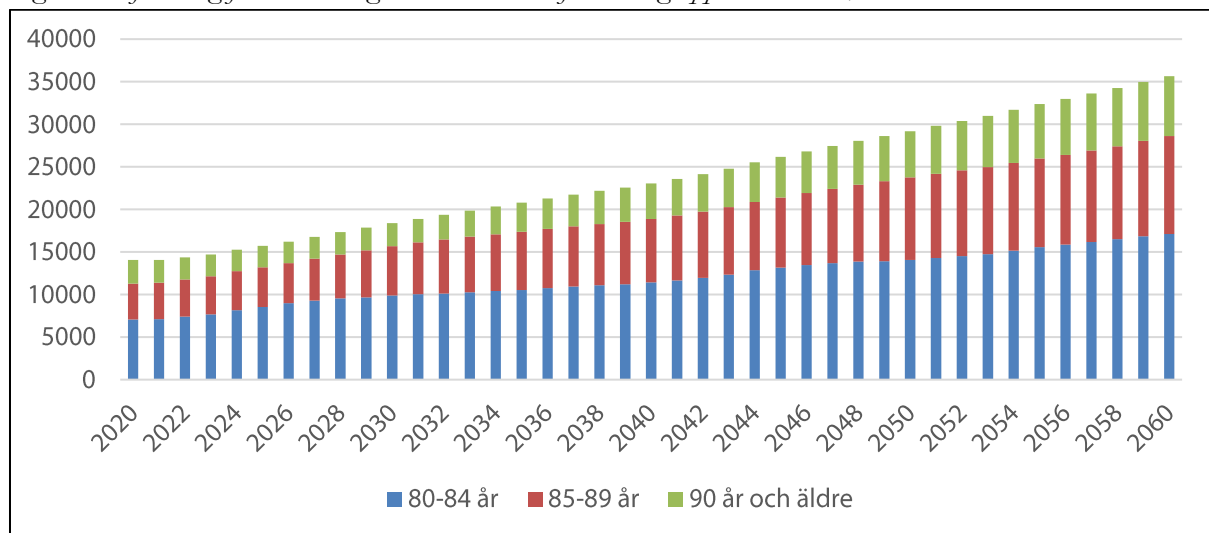
Denna lokalförsörjningsplan sträcker sig över en femtonårsperiod. Eftersom lokalplaneringsarbetet i stadens nämnder till stor del utgår ifrån befolkningsprognosen som sträcker sig över tio år är det dock snarare där fokus för planen ligger. Därmed kan planeringen också vara mer konkret och verklighetstrogen än med ett ytterligare längre fokus. Nedan ges dock en utblick av vad som kan förväntas gällande stadens lokalförsörjning på längre sikt.

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. Om denna befolkningsutveckling blir verklighet innebär det att vi som kommun kommer behöva erbjuda samhällsservice till ungefär 160 000 fler Malmöbor än idag. Vilket således kommer föra med sig ett behov av anpassade och utökade verksamhetslokaler.

Figur 3. Befolkningsframskrivning år 2020–2060 för åldersgrupperna 1–5, 6–15 och 16–19 år



Figur 4. Befolkningsframskrivning år 2020–2060 för åldersgrupperna 80–84, 85–89 och 90 år och äldre



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 år 2022, har yta för 13 000 nya grundskoleplatser och 10 000 nya förskoleplatser räknats med. Översiktsplanen sträcker sig fram till 2040.

Samma planering finns dock inte för övriga verksamhetslokaler. Det är rimligt att störst fokus i den övergripande fysiska planeringen läggs på just förskola och grundskola eftersom de verksamheterna har de största lokalbehoven, såväl i antal platser som i ytbehov. Men det finns goda skäl att utveckla arbetet med samhällsservicens behov i tidiga skeden även vad gäller andra typer av verksamhetslokaler- och ytor.

## Utvecklingsområden för att förbättra stadens lokalförsörjning

I februari 2020 tog kommunfullmäktige beslut om en ny lokalförsörjningsorganisation i Malmö stad (se ärende STK-2019-1146). Den nya organisationen trädde i kraft den 1 juni 2020. Sedan dess har det påbörjats ett arbete för att utveckla stadens lokalförsörjning. En del i det arbetet är att ta fram denna lokalförsörjningsplan. En annan del i kommunstyrelsens nya uppdrag är att ta fram gemensamma principer och riktlinjer för stadens arbete med lokalförsörjning. Utifrån detta uppdrag pågår det bland annat ett arbete med att skapa en gemensam lokalanskaffningsprocess som också möjliggör för en tydligare uppföljning av lokalanskaffningen samt en översyn av stadens internhyresmodell.

Det finns dock flera andra steg som måste tas för att utveckla stadens lokalförsörjningsarbete. Nedan listas de områden där kommunstyrelsen ser störst utvecklingspotential och där ett utvecklingsarbete således bör påbörjas under 2021.

### Äga eller hyra verksamhetslokaler?

Stadskontoret har redan under hösten 2020 initierat ett arbete med att ta fram ett kunskapsunderlag gällande avvägningen mellan att äga eller hyra verksamhetslokaler. Målsättningen är att den som arbetar med beredning i konkreta lokalanskaffningsärenden i kommunen ska ha ett kommungemensamt kunskapsunderlag att luta sig emot när det gäller den ofta komplexa frågan om huruvida staden vid ett givet tillfälle och med givna förutsättningar ska välja mellan att hyra eller äga en verksamhetslokal.

### 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 lokalbehovet ökat mest, framförallt förskole- och grundskolenämnderna, har detta inneburit ökande lokalkostnader. Detta har föranlett en diskussion kring 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? Kan staden göra val som minskar byggkostnaderna? Dessa frågor behöver utredas och serviceförvaltningen har redan påbörjat ett arbete på området.

### Effektivt nyttjande av administrativa lokaler

Flera nämnder har i sina lokalbehovsplaner lyft frågan om effektiviseringar och samlokaliseringar av deras kontorslokaler. Den pågående coronapandemin och det kraftigt utökade distansarbete som det har lett till väcker också frågor kring stadens framtida behov av kontorslokaler. Ett utredningsarbete kring möjligheter till effektiviseringar i användningen av kontorslokaler, inklusive konferensytor, bör därför påbörjas under 2021.

### Koppling mellan stadens lokalplanering och den fysiska planeringen

För att säkra att staden har ytmässig möjlighet att tillgodose framtida behov av lokaler för samhällsservice krävs att den fysiska planeringen i tidiga skeden tar in och bedömer hur detta behov kommer att se ut och hur det bör mötas. Detta arbete kräver involvering av flera av de olika kompetenser som finns i stadens förvaltningar. Redan nu finns ett upparbetat samarbete mellan

stadsbyggnadskontoret och flera av stadens förvaltningar på detta område, men det kan utvecklas och tydliggöras. Under året bör det undersökas hur detta behov kan tillgodoses på bästa sätt, vilka funktioner i staden som bör involveras i vilket skede samt hur detta synkroniseras med befintliga processer för exempelvis översiktsplaneringen.

### **Finansiering av vakanta lokaler**

I och med beslutet om en ny lokalförsörjningsorganisation som kommunfullmäktige tog i februari 2020 upphävdes det reglemente för lokalbank som funnits i staden sedan 1993. Lokalbanken hade då i praktiken inte använts på många år och reglementet var föråldrat. Redan i ärendet föreslogs att stadskontoret skulle få i uppdrag att utreda huruvida staden framöver ska ha en funktion med lokalbankens syfte och hur denna i så fall ska se ut. På samma sätt lyftes att konceptet ”utvecklingsfastigheter” skulle utredas och eventuella anvisningar tas fram kring hur denna typ av fastigheter ska hanteras. Uppdraget föreslogs bli en del i arbetet med framtagande av principer och riktlinjer kring hur arbetet med lokalförsörjning i Malmö stad ska fungera och relaterar till det pågående arbetet med att se över internhyran. Detta utredningsarbete bör ske under 2021.