



Datum
2022-11-19
Vår referens
Lisa Möller
Controller
lisa.moller@malmo.se

Tjänsteskrivelse

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

Sammanfattning

I ärendet presenteras förslag till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023–2032. 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. Beskrivningen bygger till stora delar på den lokalplanering som görs av stadens nämnder. Lokalförsörjningsplanen pekar också ut ett antal prioriterade områden inom lokalförsörjningsarbete som kommunstyrelsen bedömer som viktiga för att förstärka lokalförsörjningen framöver.

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
- 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)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 221128 Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032
- 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
- Fritidsnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- 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

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-11-28

Kommunstyrelsen 2022-12-07
Kommunfullmäktige 2022-12-20

Beslutet skickas till

Samtliga nämnder

Ärendet

I ärendet presenteras förslag till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023–2032. 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 lokalförsörjningsarbete som kommunstyrelsen bedömer som viktiga för att förstärka lokalförsörjningen framöver.

Årets lokalförsörjningsplan har tagits fram under tider av oro i omvärlden och osäkerhet i hur detta kommer att påverka kostnader för verksamhetslokaler under planeringsperioden. Malmö stads hyresavtal med externa fastighetsägare, som generellt och till stor andel räknas upp med konsumentprisindex (KPI), kommer att kräva en allt större del av kommunens ekonomiska utrymme. Även kostnaden för Malmö stads eget ägda lokaler kommer att kräva större utrymme när priser för el och värme ökar. Kostnaderna för nyproduktion ökar med materialbrist och stigande inflation. Samtidigt kan en lågkonjunktur innebära att entreprenadkostnader sjunker när efterfrågan på entreprenader i närområdet sjunker. Sammantaget finns det all anledning att nogsamt följa utvecklingen och analysera såväl lokal- som entreprenadkostnadsutvecklingen framgent.

Hur ser Malmö stads framtida behov av verksamhetslokaler ut?

Det framtida behovet av verksamhetslokaler påverkas av flera faktorer. Den demografiska utvecklingen är en grundläggande faktor då den påverkar behov och efterfrågan av kommunal service. Men även sådant som lokalernas skick, förändringar i verksamheten, rörelser av vissa brukare över kommungränserna och preferenser hos befolkningen påverkar behovet av lokalinvesteringar och inhyrningar. Nedan ges en kort sammanfattning av hur Malmö stads framtida lokalbehov ser ut.

Antalet Malmöbor väntas öka med cirka 47 000 nya invånare fram till år 2032, enligt Malmö stads befolkningsprognos. Snabbast förväntas grupperna unga i gymnasieåldern samt 80 år och äldre växa.

Antalet ungdomar i gymnasieålder (16–19 år) förväntas öka med nästan 26 procent mellan åren 2022 och 2032. För att möta behovet har beslut fattats om anskaffning av två nya gymnasieskolor under planeringsperioden, med sammanlagt 2 200 nya gymnasieplatser.

Antalet äldre över 65 år ökar successivt i Malmö fram till år 2027. Av den totala ökningen på 3 900 personer utgör ökningarna i gruppen 80–89 år strax över hälften. Andelen äldre mellan 80–89 år som bor på särskilt boende har dock minskat och bedöms fortsätta minska i andel, vilket förstås påverkar lokalplaneringen. Behovet av platser inom särskilt boende för äldre väntas öka med ungefär 170 platser under perioden.

Det finns en omfattande planering för nya förskolelokaler. Behovet av förskoleplatser styrs av den demografiska utvecklingen. Men det är framför allt utbud och efterfrågan i geografin, där stadens utbyggnadsområden spelar en viktig roll, som är avgörande för behovsanalysens utkomst. Dessutom bygger planeringen på en omfattande avveckling och omställning av befintliga förskolelokaler.

Behovet av platser i grundsärskolan har ökat markant under de senaste åren och det finns ett behov av att bygga ut kapaciteten för grundsärskola. Grundskolenämnden planerar en utbyggnad med 200 platser netto fram till och med år 2032, en ökning med över 25 procent.

Behovet av nya LSS-boenden under planeringsperioden motsvarar cirka 12 nya boendelägenheter per år. Här saknas idag en tillfredsställande planering för färdigställande av lokaler efter år 2024 och Malmö stad behöver kraftsamla i frågan.

Det är hög beläggning på simanläggningarna i Malmö. Det planeras dels för en ny anläggning för simundervisning, dels för ytterligare en simanläggning på Stadionområdet. Fritidsnämnden har även gett förvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för att en ny ishall ska kunna stå klar år 2027. Utvecklingen av Stadionområdet fortlöper som en viktig del i att utveckla stadens idrotts- och evenemangsfaciliteter.

Kulturnämnden planerar för en utbyggnad av bibliotek och mötesplatser, men även av kulturskolans verksamhet och allaktivitetshuset. Dessutom pågår utredningar kring möjligheten att realisera ett nytt konstmuseum i staden.

Flera nämnder har i sina lokalbehovsplaner lyft stadshuset som en utmaning vad gäller administrativa lokaler. Det uppstår viss vakans i det fall kommunstyrelsens verksamhet lämnar lokalerna, en vakans som behöver fyllas på något sätt. Dessutom har nuvarande utformning av lokalerna förbättringspotential som modern kontorsarbetsplats.

Prioriterat arbete inom lokalförsörjningsområdet

I september 2022 fattade kommunfullmäktige beslut om ett nytt ramverk för lokalförsörjningen i Malmö stad. Under 2023 kommer fokus att ligga på implementering av de nya arbetssätt som följer av beslutet samt förberedelser inför införandet av en ny internhyresmodell. Samtliga nämnder berörs av arbetet, om än i olika grad, och dialog och öppenhet över förvaltningsgränser bedöms vara avgörande för en lyckad implementering.

Flera nämnder har i sina lokalbehovsplaner lyft stigande lokalkostnader som en utmaning. En växande stad kräver utbyggnad av lokaler för kommunens verksamheter. Samtidigt innebär osäkerhet i ekonomin ett ökat behov av att se över planeringen med särskild noggrannhet. Malmö stads investeringsplanering behöver motsvara en nivå som både möter verksamhetens behov och samtidigt minimerar belastning på investeringsbudget och påföljande driftkonsekvenser. Stadskontoret föreslår att kommunstyrelsen uppmanar samtliga nämnder att ytterligare se över sin planering för att säkra att samtlig planerad utbyggnad av verksamhetslokaler utgörs av för verksamheten nödvändiga projekt samt att dessa projekt ligger rätt i tid utifrån såväl behov som genomförandemöjlighet.

På en del håll behövs däremot en utökad planering. Årets lokalförsörjningsplan visar tydligt på en brist i planeringen av LSS-boenden. Efter år 2024 finns inga planerade färdigställande av denna typ av verksamhetslokal. Det är oroande då behovet fortsätter att växa och

färdigställandeprocesserna är långa. Stadskontoret föreslår därför att LSS-boenden får högsta prioritet i lokalförsörjningsarbetet under år 2023. Här behöver Malmö stad kraftsamla. Det finns behov av att identifiera lämplig yta för etablering av LSS-boende, av planering av denna yta samt av projektering och nybyggnation. Såväl funktionsstödsnämnden som lokalförsörjare och förutsättningskapande nämnder behövs således i det kommande arbetet.

Lokalförsörjningsplanen visar också på hur nya arbetssätt innebär nya behov kring Malmö stads administrativa lokaler. Nämnderna har kommit olika långt i sin planering kopplat till administrativa lokaler, men det är möjligen inget självändamål att alla verksamheter går i takt. Det finns dock anledning att under de kommande åren se över vissa kontorsytor när omflyttningar gör att vakanser uppstår. En möjlig flytt av kommunstyrelsens verksamhet från stadshuset lämnar ytor tillgängliga, samtidigt som de nämnder som verkar i stadshuset ser behov av förändringar. Dessutom lyfter flera nämnder frågeställningar kring sina behov av kontorslokaler, med tänkbara samordningsvinster kopplade till stadshuset. Ett förvaltningsövergripande samarbete behöver genomföras under 2023 för att säkra effektiv användning av stadens administrativa ytor. Arbetet bör ledas av serviceförvaltningen, såsom Malmö stads lokalförsörjare.

Förändringar i process och tidplan för nästa års lokalbehovsplaner, lokalförsörjarplan och lokalförsörjningsplan

I nuvarande process för beredning av lokalbehovsplaner och lokalförsörjningsplan har lokalnyttjande nämnder haft att besluta om lokalbehovsplan senast den 31 augusti. Detsamma har gällt för lokalförsörjarplanen som servicenämnden ansvarar för. Beslut om lokalförsörjningsplan har sedan fattats i december av kommunfullmäktige.

Det finns ett antal nackdelar med nuvarande process. Dels är det idag för kort tid mellan befolkningsprognosens publicering och lokalbehovsplanernas antaganden. Med ytterligare tid skulle en fördjupad analys, men främst bättre samplanering, kunna ske mellan lokalnyttjare och lokalförsörjare. Det skulle stärka lokalbehovsplanernas kvalitet och stärka kopplingen till investeringsplaneringen för verksamhetslokaler. Genom att sammanföra lokalförsörjningsplaneprocess och investeringsplaneprocess ges ökade möjligheter till samlade överväganden och prioriteringar på helheten, något som i sin tur ger en mer realistisk

investeringsplanering. När detta uppnås förstärks behovet av att låta lokalförsörjningsplanen föregå beslut om kommunens budget, för att säkra att denna tas med så goda underlag som möjligt.

Mot bakgrund av detta föreslår stadskontoret en förändrad process för beredning av lokalbehovsplan, lokalförsörjarplan samt lokalförsörjningsplan inför planeringsperioden 2024–2034. Stadskontoret föreslår att lokalnyttjande nämnder ges i uppdrag att besluta om lokalbehovsplan för 2024–2034 senast den 31 december år 2023. Samma tidplan bör gälla för



servicenämndens lokalförsörjarplan. Kommunfullmäktige kan sedan förvänta sig att få ta ställning till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025–2034 under senvåren år 2024, i god tid innan beslut om budget för år 2025.

En tillfällig konsekvens av förändringen blir att Malmö stad inte kommer att ha en samlad lokalförsörjningsplan för åren 2024–2033. Aktuell lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023–2032 gäller fram till att en ny uppdaterad plan antas; inför år 2025. Dessutom kommer nämndernas lokalbehovsplaner att fungera som en uppdatering. Det är stadskontorets bedömning att fördelarna med ett utvecklat och skarpare arbete med lokalplanering och investeringsplanering överstiger denna nackdel.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör