

Lokalbehovsplan 2023 - 2032

Kommunstyrelsen

Innehållsförteckning

Inledning	3
Nulägesbeskrivning	4
Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?.....	4
Beskrivning av befintligt lokalbestånd	4
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential.....	6
Bedömning av framtida lokalbehov.....	7
Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?	7
Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?	7
Planering för att uppfylla framtida lokalbehov	8
Lokalplanering	8
Planerad uppsägning av lokaler.....	8
Utveckling av nämndens lokalförsörjningsarbete.....	9

Inledning

Denna lokalbehovsplan utgör grunden för kommunstyrelsens eget lokalförsörjningsarbete. Planen uppdateras årligen och den beskriver kommunstyrelsens nuvarande och framtida lokalbehov på en övergripande nivå. I planen beskrivs hur befintliga lokaler används. Dessutom redogörs för aktuella lokalprojekt. Lokalbehovsplanen utgör därmed ett underlag för kommunstyrelsens och stadskontorets verksamhetsplanering.

Samtliga nämnders lokalbehovsplaner utgör underlag för stadens samlade lokalförsörjningsarbete.

Nulägesbeskrivning

Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?

Kommunstyrelsen förhyr lokaler avsedda för förtroendevalda och stadskontorets personal. Lokalerna utgörs uteslutande av kontorsarbetsplatser, sammanträdesrum och tillhörande biutor.

Kommunstyrelsen förhyr dessutom lokaler avsedda för verksamhet, som inte bedrivs i kommunstyrelsens eller Malmö stads regi.

Genomgripande verksamhetsförändringar som påverkar kommunstyrelsens behov av lokaler är i dagsläget inte aktuella. Kommunstyrelsen ser emellertid löpande över förutsättningarna för att optimera den egna lokalanvändningen.

Beskrivning av befintligt lokalbestånd

Kommunstyrelsen förhyr för närvarande lokaler, avsedda för den egna verksamheten, i tre fastigheter:

- Rapphönan 29, Stadshuset, August Palms plats 1
- Kvarteret Uven, Lugna gatan 80 - 84
- Laxen 23, Brogatan 7

Rapphönan 29, Stadshuset

Hyresvärd är servicenämnden, stadsfastigheter.

Lokalerna utgörs av kontorsarbetsplatser, sammanträdesrum med tillhörande personal- och biutor. Kommunstyrelsen disponerar lokaler på våningarna 1, 5, 6 och 7.

Lokalerna bedöms som ändamålsenliga.

- 476 kvm, våning 1
- 4 688 kvm, våningarna 5 - 6
- cirka 1 500 kvm, våning 7

Förutsättningarna att avstå vissa av stadskontorets ytor i stadshuset till fastighets- och gatukontoret undersöks för närvarande.

O-huset

Kommunstyrelsen och tekniska nämnden disponerar gemensamma lokaler i det så kallade O-huset på stadshusets innergård. Dessa lokaler utgörs av mötes- och undervisningslokaler.

- 270 kvm

Stadskontoret och fastighets- och gatukontoret för närvarande en dialog om att fastighets- och gatukontoret på tämligen kort sikt ska överta hela ansvaret och nyttjande av lokalerna. Lokalerna ska dock av stadskontoret även framgent kunna användas som central för hantering av en eventuell större kris.

Hyra

Hyran för ovanstående lokaler är innevarande år:

- 8 480 000 kr år 2022, våning 1, 5 och 6
- 2 610 000 kr år 2022, våning 7
- 270 000 kr år 2022 år, O-huset

Lugna gatan 82, Kvarteret Uven

Hysesvärd är Wihlborgs Uvenine AB.

Kommunstyrelsen förhyr lokalerna på våningarna 4 och 5. Dessutom samutnyttjar stadskontoret och förskoleförvaltningen källarutrymmen och konferenslokal på våning 7.

Lokalerna bedöms som ändamålsenliga

- cirka 2000 kvm på våningarna 4 och 5
- cirka 2000 kvm i källare och på våning 7, som delas med förskolenämnden

Hyran för lokalerna är 6 920 000 kr år 2022.

Brogatan 7, Laxen 23

Hysesvärd är Volito Laxen AB.

Lokalerna bedöms som ändamålsenliga

- cirka 795 kvm på våning 4

Hyran för lokalerna är 1 970 000 kr år 2022.

Övriga lokaler

Kommunstyrelsen ansvarar dessutom för följande lokalkostnader:

- 2 980 000 kr år 2022 till servicenämnden/stadsfastigheter för hyra av Amiralen.
- 3 182 000 kr år 2022 till Wihlborgs fastigheter AB för hyra av Slottsgatan 2/Västergatan 43. Lokalerna ställs till World Maritime University's (WMU) förfogande
- 10 600 000 kr år 2022 till servicenämnden, stadsfastigheter. Kostnaden avser hyra av lokaler i Tornhuset, Fiskehamnsgatan 1. Lokalerna ställs till WMU:s förfogande
- 1 700 000 kr år 2022 till Wihlborg AB för lokaler på Hjälmarekajen. Lokalerna ställs till WMU:s förfogande
- 1 000 000 kr år 2022 till servicenämnden, stadsfastigheter, för lokaler på Disponentgatan 2. Lokalerna utgör boende för studenter på WMU
- 2 500 000 kr år 2022 i bidrag till Malmö Universitetet för lokalkostnader för kårhuset
- 470 000 kr år 2022 i hyra för samverkanslokaler för trygghetsarbete på Bergsgatan.

År	Summa lokalkostnader	Andel av driftbudget i %
2018	41 000 000	7 %
2019	39 900 000	7 %
2020	38 600 000	8 %
2021	41 800 000	8 %

Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

Sedan den nya lokalförsörjningsorganisationen trädde i kraft i Malmö stad under 2020 har respektive nämnd, som en del i sitt reglemente, i uppdrag att säkra att de egna lokalerna nyttjas resurseffektivt.

Samtliga kommunstyrelsens och stadskontorets egna lokaler utnyttjas företrädesvis under normal kontorsarbetstid.

Kommunstyrelsen strävar efter att så långt möjligt utnyttja befintliga lokaler på ett effektivt sätt. Bedömning av hur effektivt lokalerna används görs i första hand genom att antalet tillgängliga arbetsplatser jämförs med antalet medarbetare. I dag har stadskontoret ett mindre överskott av arbetsplatser. Bilden är emellertid inte helt entydig. Parallellt med överskottet är det trångt på ett par arbetsplatser. Samordning och effektiviseringsinsatser försvåras av att stadskontoret, trots att det är en liten förvaltning, bedriver verksamhet på flera adresser.

Kommunstyrelsen har därför påbörjat förberedelser för att flytta kommunstyrelsens kommunalrådsavdelnings och stadskontorets samlade verksamhet till Rådhusets och Malmö tingsrätts nuvarande lokaler, efter det att tingsrätten har flyttat till en ny domstolsbyggnad. Förflyttningen planeras till i mitten av 2025. Det innebär att nuvarande lokalavtal tecknade för Rapphönan 29 (stadshuset), Lugna gatan 82 (Kvarteret Uven) samt Brogatan 7 (Laxen 23) planeras att avvecklas under andra halvåret 2025.

Parallellt med planeringen för en flytt pågår på stadskontoret ett arbete för att utveckla nya, effektiva och moderna arbetsformer. Arbetet syftar till att utveckla lokal- och tekniska lösningar i Rådhuset och Malmö tingsrätts nuvarande lokaler, som stödjer arbetet för att nå målen med kommunstyrelsens verksamhet. Erfarenheterna från två år av arbete under en pandemi utgör värdefullt underlag i arbetet.

På kort sikt undersöks förutsättningarna för stadskontoret att lämna yta i stadshuset till fastighets- och gatukontoret, som har behov av fler verksamhetslokaler.

Bedömning av framtida lokalbehov

Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?

Befolkningsprognosen utgör grunden för stadens lokalplanering. För flertalet nämnder och förvaltningar i staden är prognosen därför avgörande för en god framförhållning när det gäller den egna lokal- och verksamhetsplaneringen.

Stadskontoret har huvudsakligen verksamhet i kontorslokaler. Det är rimligt att anta att också administrativ verksamhet ökar parallellt med att Malmös befolkning och stadens verksamhet växer, men kommunstyrelsens och stadskontorets verksamhet kommer troligen endast att påverkas marginellt. En del behov av ökade insatser från kommunstyrelsens och stadskontorets sida, förorsakade av befolkningsökningen, bör kunna mötas med digitaliseringsåtgärder och utvecklade arbetsformer. Dessutom kan det pågående arbetet med att utveckla förutsättningarna för distansarbete komma att påverka de framtida lokalbehoven.

Det som främst påverkar kommunstyrelsens och stadskontorets inriktning och volym, är politiska och verksamhetsmässiga prioriteringar.

Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

Nutid 2023 - 2027

Arbetet med att skapa förutsättningar för att flytta kommunstyrelsens och stadskontorets samlade verksamhet till Rådhusets och Tingsrättens nuvarande lokaler pågår.

I dag finns det drygt 220 arbetsplatser i Tingsrätten nuvarande lokaler, vilket inte motsvarar en arbetsplats per medarbetare på kommunstyrelsen och stadskontoret. En nygjord planritning visar att det ytmässigt finns förutsättningar att förtäta ytorna. Alternativa sätt att inreda lokalerna kommer dock att utredas, så att lokalerna på bästa sätt stödjer arbetet med att nå kommunstyrelsens och stadskontorets mål för verksamheten.

Närtid 2028 - 2031

I dagsläget finns det inte något som indikerar större förändringar i kommunstyrelsens behov av lokaler under denna period.

Långsiktig utblick 2033 och framåt

I dagsläget finns det inte något som indikerar större förändringar i kommunstyrelsens behov av lokaler under denna period.

Planering för att uppfylla framtida lokalbehov

Lokalplanering

Investeringsplan och inhyrningsplan

Lokal	Verksamhetsstart år	Antal nyttjare	Objektsgodkännande	Intern/extern
Rådhuset/Tingsrätten	2025	330		Intern

Om projektet att flytta kommunstyrelsens- och stadskontorets verksamhet till Rådhuset av någon anledning inte kan fullföljas, kommer verksamheten fortsatt att bedrivas i befintliga lokaler.

Planerad uppsägning av lokaler

Kommunstyrelsen och stadskontoret planerar att efter halvårsskiftet 2025 flytta all verksamhet till nuvarande Tingsrättens och Rådhusets lokaler.

Det innebär att samtliga kommunstyrelsen nuvarande avtal för lokaler för den egna verksamheten kommer att behöva sägas upp senast per 31 december 2025. De lokaler som omfattas är:

- Laxen 23
- Uven, våningarna 4 – 5
- Rapphönan, våningarna 1 och 5 - 7 samt O-huset

För att säkerställa att avvecklingen av lokalerna sker på ett rationellt och för Malmö stad ekonomiskt och verksamhetsmässigt fördelaktigt sätt, har stadskontoret inlett en dialog runt avvecklingsprocessen med lokalprocessenheten på serviceförvaltningen.

Verksamhetsavslut år	Antal frångående nyttjare	Akkumulerat antal frångående nyttjare	Frångående hyra	Ack. frångående hyra
2023				
2024				
2025				
2026	330	330	20 250	20 250

Utveckling av nämndens lokalförsörjningsarbete

Kommunstyrelsen och stadskontoret lokalförsörjningsarbete utvecklas löpande och det kommer att behöva förstärkas framöver, då resurser för att samordna och leda arbetet med att planera lokalutformningen och den praktiska flytten till Rådhuset och Malmö tingsrätts nuvarande lokaler, behöver avsättas.