

Lokalförsörjarplan för 2023

Servicenämnden

Innehållsförteckning

Inledning	3
Servicenämndens uppdrag gällande kommunala lokaler.....	3
Fokusområden under kommande år.....	3
Förvaltning och utveckling av befintliga lokaler	3
Beskrivning av arbetet idag.....	5
Vilka faktorer bidrar till en effektiv lokalförvaltning?	5
Energiförbrukning	6
Underhållsplanering	6
Utveckling av befintligt bestånd	8
Nyproduktion av lokaler	8
Beskrivning av arbetet idag.....	10
Nyproduktion av lokaler under de senaste åren	10
Utveckling av nyproduktionen	12

Inledning

Servicenämndens uppdrag gällande kommunala lokaler

Servicenämndens uppdrag gällande kommunala lokaler uttrycks på följande sätt i nämndens reglemente:

Förvaltning och byggproduktion samt upplåtelse av fastigheter

Servicenämnden ansvarar för – såvida inte annan nämnd ansvarar – för förvaltning och byggproduktion av kommunala fastigheter med tillhörande byggnader. Syftet är att försörja kommunens verksamheter med lokaler och förvalta de fastigheter där kommunal verksamhet bedrivs.

Servicenämnden får inom ramen för detta ansvar hyra ut eller i övrigt upplåta kommunala fastigheter eller delar av fastigheter, tomträtt, byggnader eller delar av byggnader, som förvaltas av nämnden.

Servicenämnden får vidare inom ramen för detta ansvar genom avtal tillförsäkra kommunen nyttjanderätt – med undantag av servitut – i annan tillhörig, byggnad eller tomträtt samt medverka till ändring eller upphävande av sådan rätt.

Lokalförsörjning

Servicenämnden ansvarar för den operativa samordningen av stadens lokalförsörjningsarbete genom att upprätthålla dokumentation om stadens samlade lokalinnehav, genom att stödja lokalbeställande nämnder med lokalsök, utformning av olika alternativ till lokallösningar, med upphandlingshjälp vid hyra av lokal samt genom att fungera som processansvarig vid enskilda lokalanskaffningsprojekt.

Servicenämnden ansvarar för att agera som biträde till beställande nämnd i hyresförhandlingar gentemot extern fastighetsägare.

Servicenämnden ansvarar också, genom behovsanalys, beställning och aktivt deltagande i stadens lokalförsörjningsarbete, för att det egna behovet av lokaler är tillgodosett inom nämndens verksamhetsområde, samt för att säkra att de egna lokalerna nyttjas resurseffektivt.

Fokusområden under kommande år

2020 omorganiserades Lokaler i Malmö (LiMa), som då låg under tekniska nämnden. Ansvaret för verksamheten delades i en operativ del (lokalprocessenheten, LOPE) som organiserades under servicenämnden, stadsfastigheter och en strategisk del som organiserade under stadskontoret, ekonomisk styrning.

Nytt arbetssätt

Lokalprocessenhetens (LOPE) roll är att ansvara för samordningen av stadens lokalförsörjningsarbete samt inhyrning från fastighetsmarknaden.

Lokalanskaffning är en gemensam angelägenhet och i linje med en ny lokalförsörjningsprocess startas ett nytt arbetssätt under 2022 för att möta respektive förvaltnings lokalbehov. Arbetssättet innebär att tillsammans med fackförvaltningen planera för att möta respektive förvaltnings lokalbehov. Grupperna benämns förvaltningsspecifika lokalförsörjningsgrupper. I dessa grupper

med respektive fackförvaltning finns representanter från lokalprocessenheten, byggprojektenheten, förvaltningsenheten och representanter från lokalnyttjaren. Lokalprocessenhetens processleder arbetet i grupperna.

I arbetet med de förvaltnings specifika lokalförsörjningsgrupperna och i de enskilda lokalanskaffnings processerna kan även representanter från möjliggörarna (fastighets - och gatukontoret, stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen) bjudas in. Det nya arbetssättet ska bidra till ökat samarbete, transparens, tydligare beslutsunderlag, effektivare lokalnyttjande samt bidra till att få fram ett tydligare underlag inför beställning om lokalbehov.

Framtida förbättringsområden

Serviceämnden genom stadsfastigheter är stadens lokalförsörjare och detta arbete påverkas av flera faktorer. Den demografiska utvecklingen, ny lokalbeslutsprocess med förändrat arbetssätt, ny internhyresmodell och ny policy för lokalförsörjning. Lokalförsörjaren förväntas samordna stadens behov av anskaffning och avveckling av lokaler. Har ansvar för dokumentation av lokalanskaffningsprocesser och ska stödja nämnder gällande lokalsök och vid offentlig upphandling. Lokalförsörjaren ska även samordna enskilda lokalanskaffningsprojekt.

Förutsättningarna för och behovet av kontorsytor och arbetsplatser förändras över tid. Nya arbetssätt och nya förutsättningar att till exempel arbeta hemma kan påverka lokalbehovet, dels dess omfattning, dels de funktioner som en arbetsplats kommer behöva.

Stadens behov av nya verksamhetslokaler påverkas i många förekommande fall av den demografiska utvecklingen både avseende befolkningsökning och befolkningens sammansättning i åldersgrupper.

För att uppnå önskad effekt av ny lokalförsörjningsprocess blir det viktigt att staden, genom möjliggörarna, får till effektiva förutsättningar och samarbeten för tidig planering gällande stadsutveckling och planering av malmöbornas behov av samhällsservice. Får staden till en bra planering i ett tidigt skede, genom exempelvis planprogram, fördjupade översiktsplaner och strategier för exploatering och markägande, finns goda förutsättningar för en effektiv lokalförsörjningsprocess.

Förvaltning och utveckling av befintliga lokaler

Beskrivning av arbetet idag

Stadsfastigheter har uppdraget från servicenämnden att förvalta och på uppdrag från nyttjare utveckla lokalerna. Stadsfastigheter ansvarar för tillsyn och skötsel samt underhåll, hantering av myndighetsbesiktningar och driftsfrågor för fastigheterna samt beräkning av ekonomiska konsekvenserna för nyttjarnas behov som ligger som underlag inför och under projekteringar. Dessutom finns ett fokus på energianvändning och effektivisering.

Den dagliga tillsynen av fastigheterna sker i huvudsak med upphandlade externa och interna driftentreprenörer. Kontakten med nyttjare samt uppföljning av drift-arbete och -parametrar samt fastighetsekonomi sker med avdelningens egen personal.

Genom kunddialogen får vi kunskap om vad verksamheten har för planer, om nyttjaren planerar att verksamheten ska utvecklas eller avvecklas, och på vilket sätt det kan påverka fastigheten. Genom inventering, analys och åtgärdsförslag bidrar serviceförvaltningen till stadens målsättningar.

Stadsfastigheter är hela Malmö stads lokalförsörjare. Arbetet med vakanser involverar hela stadsfastigheter utifrån olika roller och ansvar. När ett behov uppstår så stäms vakanser av mot lokalnyttjandeförvaltningarnas behov. Vid en intern matchning sker framtagande av avtal av ekonomisk förvaltare. Information om vakanser ska informeras till LOPE. Befintliga externa hyresgäster kan under vissa förutsättningar ha företräde till ny lokal. I annat fall och vid en extern uthyrning så sker detta via annonsering på objektvision. Detta för att skapa likabehandling. Genom ramavtal med lokalmäklare finns nu även möjligheten att hyra ut via lokalmäklare till externa intressenter.

Vid uthyrning av stadens lokaler till externa aktörer, så som privata skolor, kulturverksamheter eller restauranger ska hyresgästerna erbjudas marknadsmässig hyra och stadsfastigheter följer därför upp och reviderar hyresavtalen när de går ut. Med anledning av en stor variation av verksamheter kan behoven också se relativt olika ut och det är därför viktigt att bemöta hyresgästerna utifrån deras förutsättningar, samtidigt som stadsfastigheter på ett rättvist och tydligt sätt tar hänsyn till likabehandlingsprincipen enligt kommunallagen.

Vilka faktorer bidrar till en effektiv lokalförvaltning?

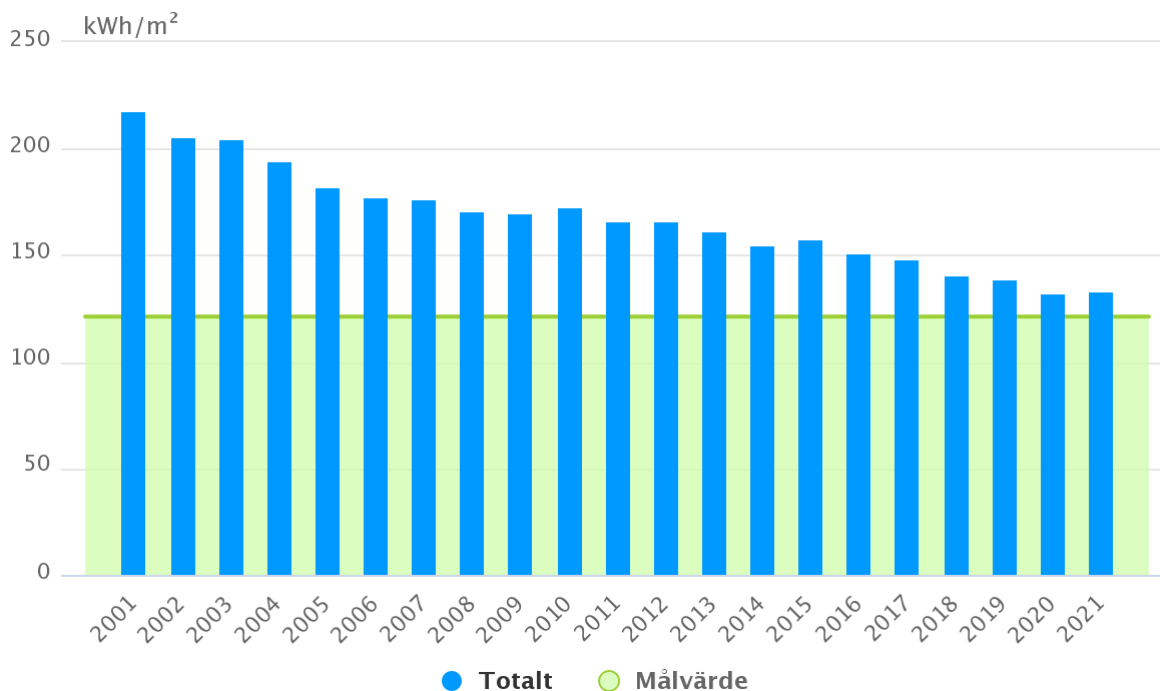
För en effektiv lokalförvaltning behöver byggnadens funktion upprätthållas och en god kunddialog hållas för att tillsammans yteffektivisera och utveckla lokaler för verksamheten. Utöver detta krävs en långsiktighet och en god framförhållning så att det blir rätt lokal till en ekonomi som är hållbar för nyttjaren. Även arbete med att uppfylla vår del av miljöprogrammet och övriga styrdokument i staden i syfte att bidra till hållbarhetsmålen är en central del för den effektiva lokalförvaltningen. Vikten av att alla som arbetar med lokalfrågor samarbetar i tydliga beskrivningar från behov till fastighetsunderhåll kan inte nog understrykas. Detta inkluderar även möjliggörarna miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret.

Energiförbrukning

Energi och vatten har stor påverkan både på stadens kostnader och en inverkan på miljön, de är även avgörande för att staden ska kunna bedriva sina verksamheter. Den påverkan som energi och vattenanvändningen medför på miljön är till stor del beroende av hur mycket energi och vatten som används men även vilken typ av energi som staden handlar upp. Utöver detta så är stadens påverkan också beroende på hur möjligheterna tas tillvara att producera egen förnybar energi samt att använda energi på ett hållbart sätt för att säkerställa att det finns tillgänglig energi till dagens och även framtidens behov. Servicenämnden arbetar med energifrågan utifrån stadens beslutade mål samt styrdokument som exempelvis Malmö stads miljöprogram, Malmö stads energistrategi och servicenämndens budget.

Servicenämnden har länge haft ett uppdrag att minska energianvändningen i stadens fastigheter, detta har gjorts genom en bra daglig drift av fastigheterna, optimering av fastigheternas system, genomförande av energieffektiviseringsprojekt, arbete med att tillsammans med hyresgästen minska verksamhetsenergin och även genom att bygga energieffektiva nya fastigheter. Under år 2021 ökade energianvändningen något jämfört med föregående år. Energianvändningen under år 2020 var väldigt låg på grund av att många kommunala verksamheter minskade ned sin verksamhet med anledning av coronapandemin. Däremot minskade den med 6 procent jämfört med den genomsnittliga användningen under år 2016–2020. Det gröna fältet i tabellen visar Malmös mål-nivå, från "Energistrategi för Malmö 2021–2030", att användningen av köpt energi, inom Malmö stads verksamhet, ska minska med 15 procent, till år 2030, jämfört med genomsnittlig användning år 2016–2020.

Total energianvändning för kommunfastigheterna per kvm



Den totala minskningen uppgår nu till 33,5 procent jämfört med den genomsnittliga användningen under år 2001–2005. Det tidigare målet att minska energianvändningen med 30 procent jämfört med genomsnittlig användning år 2001–2005 är nåddes redan år 2019 då minskningen uppgick till 30,9 procent. Senaste värdet för Serviceförvaltningen, stadsfastigheter, utifrån beräkning per golvyta är redovisad under total energianvändning för kommunfastigheterna per kvm vilket 2021 var 133,8 kWh/kvm. Utgångsvärdet 2001 var 218,2 kWh/kvm och målvärde 2030 är 121,2 kWh/kvm.

Utöver effektivisering så har det handlats upp förnybar energi i form av förnybar fjärrvärme, förnybar el samt biogas, vilket innebär att det idag är 100 procent förnybar energi som används i de förvaldade fastigheterna. Tillika sker även produktion av förnybar energi från egenförvaldade vindkraftsverk, solcellsanläggningar och solvärmeanläggningar, vilken används inom de egenförvaldade fastigheterna samt leverans ut på nätet för att öka tillgängligheten av förnybar energi.

För att säkerställa att det även i framtiden ska finnas tillgänglig energi precis när den behövs, att även möjliggöra för mer lokal förnybar energi i elnätet samt för att staden ska kunna möta en ökad efterfrågan på el så kommer servicenämnden även fortsättningsvis arbetas med att minska energianvändningen i fastigheterna tillsammans med servicenämndens hyresgäster, bygga energieffektiva nya byggnader, att välja lågvärdig energi i första hand (energi som har begränsade användningsområden) som fjärrvärme istället för el till uppvärmning samt att bygga lokala produktionsanläggningar för el. Förvaltningen kommer även titta på olika lösningar för att minska eller förskjuta om möjligt energianvändningen vid de tillfällen då det finns brister på energi i el eller fjärrvärmenätet för att skapa ett mer hållbart nyttjande av energi.

Underhållsplanering

Stadsfastigheter har en underhållsplan där fastighetskomponenternas livslängd har bedömts. Planen revideras varje år och ligger till grund för en årlig besiktning av fastigheten. Underhållsplanen kompletteras även med okulära besiktningar för att säkerställa att rätt behov av underhåll prioriteras. Med en god långsiktig underhållsplanering går det att få en relativt jämn kostnadsfördelning över åren med ett bestånd av den storlek stadsfastigheter förvaltar genom att stora och små behov varvas. De större och mer ekonomiskt tunga underhållsarbetena har betydligt längre cykel än 10 år, varför det viktiga är att fördela behoven relativt jämnt över tiden så att de kommande 10 åren i princip alltid har ungefär samma innehåll.

Det är viktigt att inte spara in på underhållet, då kostnaderna annars tenderar att komma som akuta åtgärder, vilket kan bidra till att fastigheternas funktion och värde sjunker. Stadsfastigheter strävar i sitt underhållsarbete efter en säker miljö med låga driftstörningar och det är i detta sammanhang viktigt med god dialog med nyttjarna för att säkra att underhållet kan genomföras vid lämplig tidpunkt för verksamheten, fastigheten och stadsfastigheter.

Löpande underhållet bidrar i många fall dessutom till en standardhöjning av byggnaden. Aktivt underhållsarbete är en viktig del i att exempelvis kunna säkerställa att byggnader från olika tidsepoker håller en viss kvalitet. Det är även möjligt att minska skadegörelse och i förlängningen felanmälningar genom att utföra underhållsåtgärder som tar hänsyn till miljöer med högt slitage. Vid underhållsåtgärder som innefattar byte av tak är det även vanligt att genomföra en solcellsinstallation.

Serviceförvaltningen har identifierat att vissa objekt på grund av dåtidens byggteknik och trender behöva fasas ut med anledning att underhållskostnaderna inte skulle bli ekonomiskt försvarbara. Detta gäller exempelvis en del fastigheter som är uppförda under 60 och 70-talet, där beräknad livslängd snart är uppnådd. För dessa fastigheter kan majoriteten av komponenter i byggnaden ha blivit utbytta utan att vi når samtliga myndighetskrav. Vid en utfasning görs detta i kunddialog för att säkra förutsättningarna för att verksamheten inte påverkas negativt. Med anledning av kriget i Ukraina kan det även uppkomma ett behov av att ytterligare prioriteringar i våra underhållsplaner.

Utveckling av befintligt bestånd

Med kontinuerligt underhåll och energisatsningar hålls fastigheterna i god kondition och med en hög standard.

Idag har inte serviceförvaltningen, stadsfastigheter uppdrag att på egen hand utveckla lokalerna utöver delar av energieffektiviseringarna. Stadsfastigheter arbetar kontinuerligt med optimering av energianvändningen i fastigheterna men även i energiåtgärdsprojekt i samband med underhållsinsatser, där utbyte av styrsystem ofta är effektivare åtgärder. Energistatistik visar att det behövs kunskapshöjande insatser för att minska elanvändningen, till exempel genom energieffektivare elektronik och belysning, för att minska användningen om Malmö stads energimål ska kunna nås. Detta då det är verksamheterna som bedrivs på/i fastigheten som utifrån sin roll som hyresgäst styr utvecklingen (hänvisa till planer). Vidare bedöms möjligheterna vara goda för att meranvända och/eller förtäta många fastigheter, både avseende lokaler och mark. När det gäller Folkets Park har serviceförvaltningen tillsammans med fastighets- och gatukontoret ett pågående arbete om översyn av både byggnader och tillhörande utemiljöer.

Flera försök till samnyttjande har förekommit, men det är hyresgästen som står på hyresavtalet som har avgörandet. Om lokaler och mark ska kunna uthyras och användas på ett mer omfattande sätt än idag behöver organisationsformerna för uthyrning och nyttjande ses över och förändras.

Nyproduktion av lokaler

Beskrivning av arbetet idag

Serviceförvaltningen genom stadsfastigheter arbetar med ny-, om- och tillbyggnad för att tillgodose våra lokalnyttjande förvaltningars behov. Uppdragen varierar stort och kan exempelvis handla om att bygga om eller bygga nytt när det gäller Malmö stads förskolor, skolor, kulturanläggningar, fritidsanläggningar och boende. Genom inventering, analys och utredningar säkerställer vi förutsättningarna inför det kommande byggprojektet. Stort fokus läggs på nära samarbete med nyttjaren för att definiera rätt omfattning och kvalitet för byggnationen.

Dessutom finns fokus på hållbart byggande, social hållbarhet samt resurs- och kostnadseffektivitet. Under året har avdelningen anställt en hållbarhetsstrateg för att stärka upp arbetet inom områdena; social och ekologisk hållbarhet.

Myndighetsärenden och samarbete sker i stor utsträckning med stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen och fastighets- och gatukontoret. Stadsfastigheter involveras numera betydligt tidigare i processen i syfte att medverka vid detaljplanernas framtagande, vilket många gånger är en förutsättning för en effektiv process framåt. Att stadsfastigheter är med i tidiga skeden skapar också förutsättningar för att identifiera kostnadsdrivande förutsättningar i projekten, någonting som kan bidra till bättre beslut, tidigare information och större kostnadseffektivitet.

Stadsfastigheter har även påbörjat arbetet med att vara en aktiv part och bidra med kompetens gällande kostnadseffektivitet och klimateffektivt byggande i större utsträckning än tidigare. Ett nära samarbete med nyttjande förvaltning kring respektive lokalbehovsplan skapar större proaktivitet. Beslutsunderlagen för objektsgodkännande har utvecklats och ger nu en helhetsbild av den nyttjande förvaltningens behov, vilka kostnadsdrivare projektet har, gestaltungsaspekter och hållbarhetsaspekter. Detta bidrar till en bättre beslutsprocess med större transparens.

Det dagliga arbetet sker tillsammans med arkitekter, projektörer, entreprenörer och med förvaltningens egen personal för att tillse att stadens olika mål nås. Ramavtal används för de största konsultdisciplinerna och för utförande av mindre entreprenadarbeten och. Större entreprenader handlas upp projektspecifikt. Entreprenadform beslutas för respektive projekt, baserat på projektets specifika förutsättningar. Under året har flera ramavtal handlats upp eller förnyats. När det gäller entreprenader och servicearbeten kan nämnas el, måleri och ventilation, och när det gäller konsultarbeten kan nämnas byggadministration, elkonsult, arkitekt, landskapsarkitekt och konstruktör.

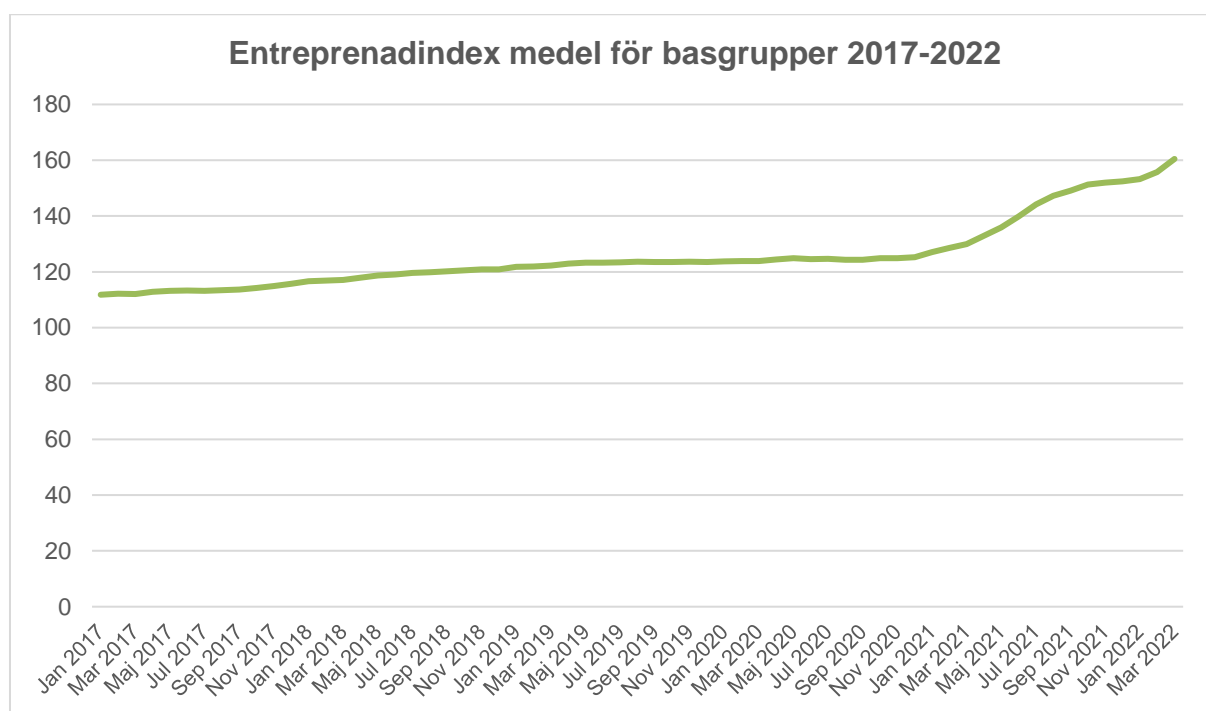
Ett av de viktigaste styrdokumenterna för byggprocessen är projekteringsanvisningarna, vilka utförligt beskriver stadens förväntningar på hur våra byggnader utformas tekniskt. Anvisningarna genomgår kontinuerligt en översyn under året med syfte att aktualiseras utifrån lagkrav, erfarenheter från förvaltning (exempelvis analyser från projekten), stadens mål för stadsutveckling, samt utifrån gällande styrdokumenterna som antagits, bland annat strategi för klimateffektivt byggande, energistrategi 2021 och miljöprogram 2021–2030.

Nyproduktion av lokaler under de senaste åren

Beställningar av nya lokaler ligger sammantaget fortsatt på hög nivå och stadsfastigheters tjänster är efterfrågade i stor utsträckning. Antal pågående projekteringar eller byggnationer av

grundskolor har minskat i antal däremot har antalet förskolor kraftigt ökat. Fritidsanläggningar, i huvudsak anläggning av fotbollsplaner, har ökat de senaste åren. LSS-boenden ligger på liknande nivåer som tidigare.

Omvärldsläget, pandemi och krig i Europa har kraftigt ökat material- och transportkostnaderna. Entreprenadindex följer kostnaden för flera olika entreprenadgrupper (basgrupper) med utgångsvärde för januari månad år 2011 = 100. Kostnaden för att handla upp byggåtgärder ökade under året 2021, januari till december, för alla entreprenadgrupper med i medel 20 procent. Sett på enskilda materialslag så går det att utläsa att stålvaror och trävaror är bland de som ökat mest, till exempel stålbalk 55 procent och trävirke med 70 procent under 2021. Bland de material som inte har haft så stor ökning ser vi bland annat betongvaror och stenmaterial där ökningen varit 5 procent för båda grupperna under 2021. Anledningen till skillnaderna i ökning är bland annat materialets energiförbrukning och energislag vid tillverkning samt transportbehovet av den färdiga produkten. Historiskt sett från 2011 fram till och med 2020 låg ökningen av entreprenadindex återkommande på cirka 1,5 till 3 procent per år, vilket visas i grafen nedan. Detta nya läge påverkar våra kostnader för alla våra produktkategorier.



Det ekonomiska utfallet för de nyligen färdigställda (inflyttade) förskolorna och grundskolorna redovisas i tabellerna nedan. Projekten är upphandlade mellan år 2014 till 2019 och färdigställda fram till maj år 2022. För att göra utfallen jämförbara är alla priserna uppräknade med index till basmånad maj 2022. Variationen av utfall beror på att flera faktorer skiljer sig åt mellan projekten så som; läge, fastighetsförhållanden, detaljplan, specifika projektbehov, konjunktur vid tidpunkt för upphandling, entreprenadform mm. Utfall redovisas även per bruttoarea byggnad (BTA) samt per antal elever för respektive förskola respektive grundskola.

Förskolor	Utfall	Utfall per BTA	Utfall per elev
6243 Rör sjöns fsk 75, nybyggnad	61 680 029	47 160	440 572

6B61 Granbacken förskola, nybyggnad	51 145 115	39 905	365 322
6C58 Tröskans ny fsk (Elinelund)	63 134 284	37 486	394 589
6C81 Björkhagen, riv o nybyggnation	61 550 868	45 993	512 924
6D43 Ellstorps ny fsk	73 517 308	46 913	612 644
6E21 Tankloket 2, Bojens ny fsk	52 820 390	32 336	330 127
6E57 Varvstaden, ny fsk	44 378 673	48 204	554 733
6E75 Gyllins trädgård II, ny fsk	88 059 687	37 533	440 298

Medelvärde utfall för förskolor producerade från 2014 till 2022 är cirka 450 000 kronor per elev omräknat till basmånad maj 2022.

Grundskolor	Utfall	Utfall per BTA	Utfall per elev
6278 Glasugnen skola, nybyggnad	157 241 090	26 850	299 507
6279 Bladbaggens nya skola, Gottorp	235 027 877	29 648	391 713
6378 Excellensen 2, Fågelbackskolan	231 878 032	44 592	368 060
6A32 Nya Hyllie skola, nybyggnad	210 312 666	33 033	333 830
6A62 Limhamnsskolan	133 660 964	31 297	297 024
6B67 Elinelundssk. Elinelundsgård	224 325 267	35 871	345 116
6C13 Gyllins trädgård II, ny skola	230 266 891	42 018	354 257
6D77 Neptuniskola (kv Varvstaden)	237 241 919	33 367	431 349
6E72 Annebergsskola, nybyggnation	196 877 215	33 831	312 504

Medelvärde projektkostnad för grundskolor producerade från 2014 till 2022 är cirka 350 000 kronor per elev omräknat till basmånad maj 2022.

Metodiken gällande uppföljning av nyckeltal och beräkning med index är under utveckling och kommer troligtvis presenteras på ett bättre sätt vid nästa lokalförslöjningsplan.

Avseende driftkostnader på färdigställda grundskolor och förskolor går det att se en mindre årlig generell kostnadsökning mellan produktionsåren enligt ovan, med utgångspunkt i inflationen. För grundskolorna har coronakrisen haft en inverkan på driftskostnaderna då skolorna har varit stängda under vissa perioder, vilket medfört att driftkostnaderna minskat. Vad gäller skador, akut underhåll, långtidsplanerat underhåll och dylika kostnader har dessa varierat mellan åren. Vi ser en generell minskning av skadegörelser utifrån det strategiska skadeförebyggande arbetet som utförs, vilket också påverkar skadekostnaderna positivt.

År 2022 ser vi att kostnaden beträffande drift ökar i betydligt högre grad än vad som setts på många år med anledning av effekter som härrör från den oroliga situationen i världen. För 2023 finns en betydande omvärldspåverkan och vi ser en fortsatt ökning med anledning av kriget i Ukraina, stigande räntor samt förhöjda kostnader på bland annat el, gas och byggmaterial.

Utveckling av nyproduktionen

Stort fokus under året har varit på att utveckla serviceförvaltningens och stadsfastigheters mål och -resultatarbete. Arbetet har resulterat i att fyra definierade målområdena har preciserats med mätetal och gränsvärden som är relevanta i byggprocessen. Ekonomiskt mätetal är kronor per BTA fördelat på de olika verksamhetstyperna. Ekologiskt mätetal är koldioxidekvivalent (CO₂e)

per BTA också fördelat på verksamhetstyp. Socialt är mätetalet antal praktikplatser under projektets gång i respektive projekt. Gränsvärden är föreslaget för alla de tre nämnda målområdena och relevanta att följa upp för nyproduktionsprojekt över 50 miljoner kronor i beräknad projektkostnad. Stort fokus är även fortsatt på byggnadens livskostnad, tekniska funktionalitet, arkitektur, trygghetsskapande funktion samt byggnadens tillskott till livsmiljön i staden. Tillsammans med stadskontoret har olika projekts livskostnad analyserats och jämförts med objekt på den externa marknaden för att skapa gemensamma strategier för när det är mest lönsamt för staden att hyra in eller bygga själv. I uppdateringen av stadsfastigheters projektteringsanvisningar (kontinuerligt arbete under 2022) finns fortsatt högt fokus på att ställa krav på material och utförande för att stadens byggnader ska få en lång livslängd.

Även solceller har blivit en naturlig del i alla kommande projekt i nyproduktion och det är ovanligt med större nyproduktionsprojekt som inte innehåller solceller. Nya prognoser på ökade kostnader för energi samt fortsatt minskad investeringskostnad för solceller ger att det i de allra flesta fallen är lönsamt att installera solceller på nya byggnaders tak.