

Lokalbehovsplan 2023-2032

Miljönämnden

Innehållsförteckning

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

Inledning

Lokalbehovsplanen utgör grunden för nämndens lokalförsörjningsarbete. Planen uppdateras årligen och beskriver nämndens övergripande lokalbehov, idag och framåt. I planen beskrivs utnyttjandet av befintliga lokaler, vilka pågående lokalprojekt nämnden har samt hur nämndens lokalkostnader påverkas av planeringen. Lokalbehovsplanen utgör ett underlag dels för den egna verksamheten, dels för stadens samlade lokalförsörjningsarbete.

Miljöförvaltningen hyr kontorslokaler av Stena Fastigheter AB i fastigheten Monbijou 18, på Bergsgatan 17. Hyrestiden för avtalet är 2017-10-01 -- 2027-09-30 och den totala arean är 3 219 kvadratmeter varav 2 843 kvadratmeter är kontorsarea, resterande 376 kvadratmeter är skyddsrum i källarplan. Nämnden ser inga förestående förändringar i sin verksamhetsutövning som påverkar lokalbehovet under hyresperioden och har inte några utnyttjade lokaler i fastigheten. Lokalernas kapacitet mäts i kvadratmeter per medarbetare och den uppgår till 15,0 kvadratmeter beräknat på 190 medarbetare. Kontorslokalerna består av dubbelbemannade cellkontor och öppna landskap och antal kvadratmeter per medarbetare är lägre än nyckeltal från fastighetsbranschen. Enligt branschen kräver cellkontoren cirka 25 kvadratmeter per person, öppna landskap kräver cirka 15–20 kvadratmeter per person och aktivitetsbaserade kontor kräver cirka 10–15 kvadratmeter per person. Lokalernas ventilation är anpassad till 140 medarbetare och är därför underdimensionerad till nuvarande 190 medarbetare. Samtliga möteslokaler i fastigheten har en hög beläggning och förvaltningen behöver ofta hyra möteslokaler från extern leverantör vilket innebär en ökad kostnad för förvaltningen. Beteendeförändringarna under Corona pandemin med ökat arbete hemifrån har till viss del fortsatt. Dialog om ventilation pågår med fastighetsägaren.

För att nuvarande lokaler ska anpassas till ett modernt och effektivt kontor krävs ett omfattande och kostsamt arbete med att förbättra ventilation, riva väggar och tillskapa tysta rum.

I lokalförsörjningsplanen för Malmö stad 2022 – 2031 framgår det att *Kommunstyrelsen undersöker för närvarande möjligheten att flytta hela sin verksamhet till fastigheten Rådhuset 1 (tingsrätten), men avser inte att flytta dit förrän tidigast 2025. Då uppstår en vakans i Stadshuset (cirka 25 procent) och därmed en möjlighet att omdana Stadshuset till någon nytt som kan vara i linje med framtidens arbetsplats.* Miljönämnden ser att moderna kontorslokaler i stadshuset skulle motsvara miljönämndens lokalbehov i närtid och det skulle främja samarbetet med tekniska förvaltningar samt minska stadens behov av att hyra in lokaler från externa fastighetsägare.

Nulägesbeskrivning

Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?

Miljöförvaltningen bedriver livsmedelskontroll, miljötillsyn, miljöstrategiskt arbete och administration som kräver kontorslokaler och sammanträdesrum. Miljönämnden ser inga förestående förändringar av ansvarsområden eller i verksamhetens utformning som påverkar lokalbehovet.

Beskrivning av befintligt lokalbestånd

Miljöförvaltningen hyr kontorslokaler av extern hyresvärd, Stena Fastigheter AB, på Bergsgatan 17 i fastigheten Monbijou 18. Kontorslokalerna har en total area på 3 219 kvadratmeter varav 2 843 kvadratmeter är kontorsarea resterande 376 kvadratmeter är skyddsrum med mindre förråd i källarplan. Hyresavtalet med Stena Fastigheter AB gäller från 2017-10-01 till och med 2027-09-30. Hyran uppgick till 4 800 000,00 vid avtalets tecknande och har med årlig indexjustering ökat till 5 056 713,00 under 2022. Kostnaden per kvadratmeter under 2022 är 1 570,00. Lokalerna bedöms ändamålsenliga till miljöförvaltningens verksamhet under förutsättning att antalet medarbetare inte överstiger 140 personer. Fastighetens ventilation är inte anpassad till nuvarande 190 medarbetare. Dialog om ventilation pågår med fastighetsägaren. Lokalernas geografiska placering bedöms vara bra för verksamheten. Miljönämnden bedömer att det inte är lämpligt att förlänga kontraktet efter 2027 eftersom det krävs en större åtgärd för att anpassa ventilationen till 190 medarbetare. Det krävs också ett omfattande arbete för att göra lokalerna ändamålsenliga och yteffektiva för ett aktivitetsbaserat kontor.

Miljöförvaltningen har förhyrt kontorslokaler på Bergsgatan 17 sedan 1994. Från år 2007 fram till och med 2018 ökade behovet av kontorsplatser med 7 - 9 platser per år vilket har inneburit att kontorsanpassningar har gjorts löpande. Antalet kontorslandskap har ökat samt dubbelbemanning görs i många kontorsrum som tidigare var avsedda för en person. Ovanstående kontorsanpassningar har godkänts av fastighetsägaren trots att ventilationen inte har anpassats till ökningen av kontorsplatser.

Miljöförvaltningen hyr även en lokal i Rådhuset i Malmö av stadsfastigheter. Lokalen används som mätstation för luftmätning och har en yta på 37 kvadratmeter.

År	Summa lokalkostnader	Andel av driftbudget i %
2018	7 587 000	4
2019	7 969 000	4
2020	7 631 000	4
2021	7 792 000	4

Lokalkostnaderna i tabellen visar samtliga kostnader som redovisas under kontogrupp 60 - 62 vilket består av lokalhyra, lokalvård, parkering, reparation, underhåll, el och gas som exempel. Kostnaderna har varje år motsvarat 4 procent av den totala driftbudgeten. Kostnaden under 2019 är något högre än övriga år och det beror på ett ombyggnadsarbete för att anpassa lokalerna. Lokalkostnaderna för 2020 och 2021 har inte nämnvärt påverkats av coronapandemin.

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.

Miljönämnden har inte några outnyttjade lokaler i fastigheten. Lokalernas kapacitet mäts i kvadratmeter per medarbetare. Ytan per medarbetare uppgår till 15,0 kvadratmeter beräknat på 190 medarbetare (tillsvidareanställda, visstidsanställda och timanställda). Nyckeltal från fastighetsbranschen är att cellkontoren kräver cirka 25 kvadratmeter per person, öppna landskap kräver cirka 15–20 kvadratmeter per person och aktivitetsbaserade kontor kräver cirka 10–15 kvadratmeter per person. Under 2022 finns

även 10 extratjänster och nystartsjobb placerade i lokalerna. Samtliga möteslokaler i fastigheten har en hög beläggning och förvaltningen behöver ofta hyra möteslokaler från extern leverantör vilket innebär en ökad kostnad för förvaltningen. Nyttjandegraden av lokalerna har minskat något med anledning av att arbete hemifrån har ökat med bibehållen produktion. Möjligheten till arbete hemifrån kan innebära att behovet kontorsplatser och antal kvadratmeter kan minska i framtiden. En förutsättning är att kontorslokalerna anpassas till ett flexibelt arbetssätt. För att kunna anpassa miljöförvaltningens nuvarande lokaler till ett aktivitetsbaserat kontor krävs ett omfattande och kostsamt arbete med anpassning av ventilation, rivning av väggar samt skapande av tysta rum.

Kontorslokalerna på Bergsgatan 17 nyttjas under dagtid på vardagar.

Det finns inget hinder för nämndens verksamhet att samlokaliseras och dela lokaler med annan nämnd.

Bedömning av framtida lokalbehov

Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?

Nämndens behov av verksamhetslokaler påverkas av följande faktorer:

- Antalet medarbetare
- Centralt geografiskt läge för att ta emot malmöbor och underlätta för tillsyn och kontrollarbete.
- Möjlighet att parkera bruksbilar och cyklar i nära anslutning till kontoret.
- God möjlighet till kollektivtrafik
- Geografiskt närhet till övriga tekniska förvaltningar och stadskontor för att underlätta samarbete och interaktion.
- Ändamålsenliga lokaler utifrån moderna arbetsprocesser och modern teknik.

Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

Nutid 2023-2027

Lokalbehovet förväntas vara oförändrat till nuvarande hyreskontrakts utgång år 2027. Antal kvadratmeter per medarbetare på förvaltningen är lägre än fastighetsbranschens nyckeltal. Kontorsanpassningar behöver göras löpande i nuvarande lokaler för att kunna tillgodose behovet av kontorsplatser i kombination med förändrade arbetssätt. Beteendeförändringarna under Corona pandemin med ökat arbete hemifrån kommer troligen att påverka utformningen av kontorslokaler i nutid och i närtid. Mycket tyder på att kontorsyta och geografisk placering kommer att få mindre betydelse framöver.

Närtid 2028-2032

Ökningen av antalet invånare i Malmö innebär att tillsyns- och kontrollbehovet samt miljöarbetet kommer att öka vilket kan innebära ett behov av ökade personalresurser. Miljönämndens nuvarande lokaler är inte ändamålsenliga utifrån ventilation och moderna arbetsprocesser. Det finns behov av en kontorslokal som utnyttjar ytan på ett effektivare sätt. Att lokalanpassa stadshusets lokaler till aktivitetsbaserat arbetssätt och på så sätt även kunna inrymma miljönämnden i lokalerna skulle täcka miljönämndens lokalbehov och minska stadens externa förhyrningar i närtid.

Långsiktig utblick år 2033 och framåt

Den tekniska utvecklingen går fort framåt och den är inte längre linjär, utan har gått över i en exponentiell kurva. Detta gör det näst in till omöjligt för oss att skapa en föreställning om hur den digitala och tekniska utvecklingen kommer att se ut och påverka våra arbetsplatser och lokaler efter år 2033. Den tekniska utvecklingen kommer med största sannolikhet innebära att det inte finns behov av sedvanliga kontorsplatser utan endast behov av platser för samarbete, nätverkande och fysiska möten.

Planering för att uppfylla framtida lokalbehov

Lokalplanering

Investeringsplan och inhyrningsplan

Lokal	Verksamhetsstart år	Antal nyttjare	Objektsgodkännande	Intern/extern

Planerad uppsägning av lokaler

Miljönämndens avsikt är att inte förlänga nuvarande hyresavtal med Stena Fastigheter vid avtalets utgång år 2027.

Utveckling av nämndens lokalförsörjningsarbete

Miljöförvaltningen har en intern lokalgrupp som arbetar med att effektivisera lokalnyttjandet i nuvarande lokaler och diskutera framtidens arbetsplats efter coronapandemin.

Ett samlat grepp behöver tas tillsammans med berörda förvaltningar för en översyn av möjligheten att utveckla stadshusets lokaler till en modern arbetsplats som även kan inrymma miljönämnden. Det skulle främja ett ökat samarbete mellan Malmö stads tekniska förvaltningar.