

Lokalbehovsplan 2023-2032

Servicenämnden

Innehållsförteckning

Inledning	3
Nulägesbeskrivning	4
Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?.....	4
Beskrivning av befintligt lokalbestånd	4
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential.....	6
Bedömning av framtida lokalbehov	8
Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?.....	8
Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?.....	8
Planering för att uppfylla framtida lokalbehov	11
Lokalplanering.....	11
Planerad uppsägning av lokaler	11
Utveckling av nämndens lokalförsörjningsarbete	13

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.

Strategisk lokalplanering och lokalbehovsplaner behövs för att synliggöra konsekvenser i lokalbehovet till följd av bland annat befolkningsförändring, myndighetsbeslut, lagkrav och egna fattade beslut. Men även för att redovisa en kommunövergripande leveransplan för verksamhetslokaler samt synliggöra de investerings- och/eller driftkonsekvenser som lokalförändringarna medför.

Ett stort antal faktorer och beslut, till exempel översiktsplanens intentioner, stadens ekonomiska förutsättningar, omorganisation och andra lokala och omvärldsfaktorer gör att det uppkommit ett ökat behov av samordning av planering, prioritering och beslut som ser till helhet och kommunnytta snarare än till den enskilda facknämndens särintresse.

Servicekommittén ansvarar för serviceverksamheter som drivs i kommunal regi och förvaltningen är uppdelad i fem avdelningar: stadsfastigheter, skolrestauranger, kommundjänster, kommunteknik samt IT och digitalisering och har även stödfunktioner som ekonomi, HR, kommunikation och kansli- och utveckling. Förvaltningen har cirka 1 900 anställda som är fördelade på ett 100-tal yrkeskategorier och utplacerade på flertal ställen i Malmö stad och grunden i serviceförvaltningens uppdrag är att utföra service och tjänster åt Malmö stads övriga förvaltningar och bolag.

Det som påverkar serviceförvaltningens behov av lokaler är i huvudsak omfattningen av nämndens uppdrag samt om reglementet utökas med nya verksamheter. För att uppnå önskade effekter som bättre nyttjande av lokaler, men också en ökad nyttjandegrad, har en förstudie genomförts med syfte att se över möjligheterna till ett förändrat arbetssätt och vilka effekter detta skulle kunna ge över tid. Resultatet från förstudien visar att etablering av ett nytt arbetssätt som bland annat innebär visst arbete på distans och att framtida kontor används som en öppen arbets- och mötesplats kan ge betydande hyreseffekter.

I det fortsatta arbetet med att effektivisera serviceförvaltningens kontorslokaler har serviceförvaltningen startat projekt "Framtida arbetssätt kopplat till lokaler" vars inriktning är ett tillitsbaserat och flexibelt arbetssätt med en relationsbaserad mötesplats med hälsofokus som kontorslösning. Arbetssättet bygger på det distansavtal som tagits beslut om i Malmö stad, vilket möjliggör distansarbete för de medarbetare som har förutsättningar att arbeta på annan plats än kontoret.

Alla berörda medarbetare kommer erbjudas en arbetsplats alla de arbetsdagar medarbetaren väljer att arbeta på kontoret. Kontorslösningen bygger också på ett aktivitetsbaserat kontor, där kontoret delas upp i olika arbetszoner som ska främja medarbetarnas olika arbetsuppgifter. Arbetsplatserna kommer finnas i tre olika zoner; aktiv zon, mellan zon och tyst zon. I den aktiva zonen kan man arbeta, delta i möten, diskutera med kollegor och umgås utan att behöva oroa sig för att störa. Mellanzonen fungerar som en traditionell kontorsmiljö med normal samtalston, där man arbetar enskilt och kan ta digitala samtal. I den tysta zonen ska ett koncentrerat arbete kunna utföras, utan att det finns risk för störningar. Behöver man kommunicera med andra förutom i skrift, måste man lämna zonen.

Lokaler som kommer påverkas av samlokaliseringen är Henrik Smithsgatan, Krangatan, Baltzargatan, delar av Augustenborg, Stadiongatan samt Dag Hammarskjölds torg (Västra station). Utgångspunkten kommer vara 375 fullt utrustade kontorsplatser, många små och mellanstora mötesrum, en konferensavdelning, loungeytor och kreativa ytor för att skapa synergieffekter och samarbeten mellan avdelningarna. Projektet gör en bedömning att samlokalisering skulle minska lokalytorna med cirka 5 000 kvm (från 15 000 kvm till 10 000 kvm). Nästa fas i projektet kommer vara implementering av det nya arbetssättet samt sökning av en lokal som matchar verksamhetens behov. Under 2022 kommer en beställning och kravspecifikation till LOPE (Lokalprocessenheten) för lokalsök tas fram.

Nulägesbeskrivning

Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?

Stadsfastigheter

Lokalbehovet är ändamålsenliga kontorsutrymmen till en omfattning som följer avdelningens organisation.

Skolrestauranger

Skolrestaurangers verksamhet kräver lokaler som är anpassade för livsmedelshandling, tillagning, förvaring, avfallshandling, personalutrymme samt utrymme och angoringsmöjligheter för frekventa och omfattande in- och utleveranser. El, vatten, ventilation och avlopp/fettavskiljare är viktiga faktorer men också modern och mångsidig restaurangutrustning för bästa möjliga effektivitet, arbetsmiljö, produktion/tillagning, matkvalitet, servering och diskhantering. Samtliga lokaler och dess utrustning ska vara ändamålsenliga och verksamheten ska kunna drivas så gällande lagstiftning följs till exempel livsmedelslagen och arbetsmiljölagen/allmänna föreskrifter (AFS).

Kommuntjänster

Kommuntjänsternas verksamheter kundservice/kundtjänst samt handläggning bedriver verksamheter med behov av kontorslokaler. Specialtransporter samt administrativa supporttjänster har utöver behov av kontorsplatser behov av parkeringsplatser för sina tjänstebilar, då de utför specialtransporter runt om i staden. Post och bud har logistikuppdrag och behov av både lastområde samt parkeringar för sina tjänstebilar. Stadservice är en verksamhet som har behov av administrativ lokal samt lokaler för tvätterier och lager av lokalvårdsprodukter.

Kommunteknik

Kommunteknik har behov av administrativ lokal, personallokaler och omklädningsrum samt verksamhetsanknutna lokaler såsom bilverkstad, smedja, verkstad, återbyggnad och garage. Kommunteknik har även behov av plats för beredskapslager i händelse av en naturkatastrof typ översvämning eller annan samhällsomfattande extra ordinär händelse. Kommunteknik förvarar även 2600 däck till Malmö stads fordonsflotta samt förvaring av material för drift- och underhåll av Malmö stads park- och gatumark.

IT och digitalisering

Merparten av IT och digitalisering är kontorsverksamhet, men delas upp i olika kategorier utifrån typ av lokalbehov, kundservice, service/arbete på plats hos kund och projekt/administration. Avdelningen har utöver behov av kontorslokaler även behov av parkeringsplatser samt laddningsstationer för flertalet tjänstebilar. Ett ytterligare behov som finns hos IT och digitalisering är möjligheten att ta emot leveranser av gods, samt möjlighet att lagra viss utrustning samt hårdvara kortsiktigt fram tills upphämtning.

Beskrivning av befintligt lokalbestånd

Stadsfastigheter, stödfunktioner samt skolrestaurangers administration

Stadsfastigheter finns i serviceförvaltningens egna lokaler på Henrik Smithsgatan och använder cirka 50% av totala ytan eller 3400 kvm. Serviceförvaltningens stödfunktioner är också placerade på Henrik Smithsgatan och nyttjar cirka 1100 kvm, likaså skolrestaurangers ledning, chefer och specialister som har 300 kvm kontorsyta. Skolrestauranger driver även ett restaurangkök som är 109 kvm. Totala lokalkostnaden för Henrik Smithsgatan är 8,1 mnkr/år.

Skolrestauranger

Skolrestauranger hyr 90 kök för att bedriva verksamhet och hyresytan för skolkök i grundskolor och

gymnasieskolor är cirka 12 000 kvm och lokalkostnaden cirka 22.3 mnkr/år. Hyresvärd är stadsfastigheter utom i ett fåtal fall där det är privat hyresvärd.

Kommuntjänster

Delar av serviceresor samt post och bud är placerade på Augustenborg (cirka 810 kvm och lokalkostnaden är 1 mnkr/år). Hyresvärd stadsfastigheter.

Kontaktcenter finns på Stadiongatan (cirka 820 kvm och lokalkostnaden är 0,9 mnkr/år). Hyresvärd stadsfastigheter.

HR-service är placerade på Baltzarsgatan (cirka 1400 kvm och lokalkostnaden är 1.9 mnkr/år). Lokalerna är något trånga, men har en bra placering i staden utifrån verksamhetens behov. Extern hyresvärd.

Redovisningsenheten är placerade på Västra station (cirka 370 kvm och lokalkostnaden är 1,0 mnkr/år). Kommuntjänsternas ledningsgrupp och stab har i nuläget kontorsplatser i ledningsgruppsrummet, som inte utnyttjas till fullo, och ger därför plats för redovisningsenheten att växa i antal medarbetare vid behov. Hyresvärd stadsfastigheter.

Specialtransporter inklusive beställningscentralen är placerade i moduler på Sporregatan (cirka 980 kvm och lokalkostnaden är 1.2 mnkr/år). Permanent bygglov finns och tomten på Sporregatan är optimal för verksamheten med stort utrymme för parkering av fordon och har bra placering i närheten av större farleder. Hyresvärd stadsfastigheter.

Post och bud, samt administrativa supporttjänster är placerade på Augustenborg (cirka 560 kvm och lokalkostnaden är 0,6 mnkr/år). Augustenborg bedöms inte vara beständiga lokaler och området är inte anpassat för den arbetsyta eller fordonsyta som verksamheten kräver. Hyresvärd stadsfastigheter.

Städservice ledning och administration är placerad på Augustenborg och tvätteri samt förråd är placerat på Västanforsgatan, där lokalen bedöms för liten för nuvarande verksamhetsbehov (verksamheten har även behov av parkeringsplatser till ca 12 tjänstebilar, vilket inte finns på nuvarande plats) samt eventuell anpassning är inte kostnadseffektivt. Extern hyresvärd.

Kommunteknik

Nuvarande lokalbestånd som kommunteknik förfogar över är i huvudsak fördelat på följande områden i staden: Augustenborg, Södra Sjukhusområdet, Hyllie Boställe, Pildammsparken, Brännaren, St. Knut och växthuset i Slottsparken samt återbyggdepån (totalt cirka 19400 kvm och lokalkostnaden är 9.4 mnkr/år). Hyresvärd stadsfastigheter utom på St. Knut och återbyggdepån som är externa hyresvärdar.

IT och digitalisering

IT och digitalisering är placerade på Krangatan (cirka 2800 kvm och lokalkostnaden är 4.0 mnkr/år). Lokalerna bedöms praktiska och funktionella för ändamålet med möjlighet till parkering av tjänstebilar. Extern hyresvärd. IT och digitalisering har även ett antal arbetsplatser på Henrik Smithsgatan 13 i form av drop down platser.

År	Summa lokalkostnader	Andel av driftbudget i %
2018	65 023 000	2
2019	63 100 000	2
2020	68 032 000	2
2021	73 289 000	2

Lokalkostnadsutveckling från 2018 till och med 2021

Serviceförvaltningen använder kontona 60, 61 och 62 för att redovisa kostnader för att bedriva den

verksamhet som säljs vidare till stadens förvaltningar. Att skilja ut tex elkostnader för de lokaler som förvaltningen använder för egen verksamhet ur förvaltningens totala energikostnader är ett mycket omfattande arbete och detsamma gäller övriga konton i kontogrupperna 60, 61 och 62.

Förvaltningen finansieras främst av intäkter, men även av kommunbidrag vilket är en ökande del av finansieringen och det negativa kommunbidraget kommer att minska kommande år. För att få en rättvisande omsättning över tid att ställa lokalkostnaderna i relation till driftbudget, har vi valt att minska intäkterna med negativt kommunbidrag och årets resultat. Båda dessa poster går tillbaka till staden.

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.

Stadsfastigheter, stödfunktioner, IT och digitalisering samt skolrestaurangers administration

Henrik Smithsgatan rymmer cirka 280 arbetsplatser samt gemensamhets- och kommunikationsytor. Verksamheternas karaktär är homogen och inte beroende av plats. Genom samnyttjande av kontorsrummen samt tillämpning av nya arbetsformer kan nyttjandegraden öka, men också ge tillgång till kontorslokaler för andra verksamheter vid behov.

Det finns möjligheter att anpassa lokalerna på Henrik Smithsgatan och på så sätt möjliggöra en samlokalisering och då även ta in andra verksamheter, men på grund av fastighetens ålder och konstruktion, bedöms detta inte som kostnadseffektivt, då investerat kapital inte kommer ge verksamheten den effekt som önskas.

Skolrestauranger

Skolrestauranger bedriver verksamhet i cirka 90 lokaler, i anslutning till skol- eller förskoleverksamhet och nyttjas fullt ut. Livsmedelslagen är tydlig med ansvarsfördelning för kökslokaler och tillstånd för att bedriva verksamhet utfärdas av tillsynsmyndigheten - miljöförvaltningen i Malmö stad. Utförare med tillstånd att bedriva dokumenterad verksamhet får inte låna ut kökslokalen till andra och i skollokaler är detta extra viktigt för att säkerställa allergi- och specialkost till barn och elever. Skollokaler är inte offentliga lokaler där andra än behöriga kan få tillträde.

Inför underhållsåtgärder i kök och ombyggnader på skolor undersöks möjligheten att minska köksytorna och lösgöra ytor till skolans verksamhet. Vid nybyggnation och större ombyggnader kan också hela restaurangen planeras så det blir minimal köksyta, integrerad serveringsdel med köket och att själva matsalen planeras så den kan användas under hela dagen för olika saker utöver måltiderna.

Verksamheter som är geografiskt nära varandra kan samarbete skapa synergieffekter kring måltidshantering, till exempel skola, förskola och kommunala boende i ett geografiskt avgränsat område. Livsmedelslagens krav på säker mat och tydlig ansvarsfördelning ska dock beaktas vid all förändring, effektivisering, utökat samarbete och integrerade verksamheter.

Kommuntjänster

Samtliga verksamheter inom kommundtjänster nyttjar lokalerna dagtid med undantag för beställningscentralen och specialtransporter. HR-service nyttjar sina lokaler maximalt och lokalerna på Västra station möjliggör plats för redovisningsenheten att växa.

Serviceresor utreder en möjlig samlokalisering för färdtjänsthandläggning och kvalitet och utveckling (sitter idag på Augustenborg) tillsammans med beställningscentralen, specialtransporter samt post & bud (Intern service).

Lokalerna på Augustenborg bedöms vara otillräckliga och lever inte upp till dagens krav på modern teknik och ändamålsenlig arbetsmiljö. Alternativen är att bygga på Sporregatan, då permanent bygglov nu finns

eller titta efter annan befintlig lokal. Ett politiskt beslut av driftsform inväntas innan LOPE får i uppdrag att genomföra ett lokalsök.

Kommunteknik

Kommuntekniks lokaler används främst dagtid men även kvällar och helger. Verksamheten markskötsel arbetar 2-skift mellan 05.00-22.00 alla dagar i veckan och kommunteknik har flera beredskapsgrupper som arbetar såväl dagtid som kvällar och helger.

Kommunteknik har idag inga lediga lokaler att tillgå, då avdelningen har fått ett nytt utökat funktionsuppdrag från fastighets- och gatukontoret, vilket medför att kommunteknik inom ramen för sina befintliga lokaler har optimerat användningen av nuvarande lokalytor till 100%.

Kommunteknik har utifrån nu gällande detaljplan för fastigheten Hyllie Boställe byggt om delar av de befintliga förrådslokalerna till flera personal- och omklädningsrum. Detta har genomförts inför starten av den nya överenskommelsen med fastighet- och gatukontoret av drift- och underhållsverksamheten som startade den 1 april 2021. Trots ombyggnadskostnaderna av befintliga lokaler medför detta en lägre kostnad och bättre och mer kostnadseffektiv användning av befintliga lokaler än att hyra nya externa lokaler till verksamheten.

En effektiviseringsåtgärd som också genomfördes var att arbeta mer i 2-skift, detta då främst driften av verksamheten i den nya överenskommelsen kräver fler insatser i stadsmiljön på andra tider än de som vanligtvis har utförts mellan kl. 07.00-16.00. Omfattningen av uppdraget och utökningen som omfattar hela kommunen ökar flexibiliteten på insatserna som medför att befintliga lokaler kan användas mera och på så sätt minska behovet av fler personallokaler samt matsalar.

IT och digitalisering

Vid nybildandet av IT och digitalisering överflyttades nya medarbetare samt ett stort antal nyrekryteringar planeras under 2022–2023. Detta gör att lokalerna kommer att nyttjas till fullo, men med erfarenheterna av pandemin och tillämpning av andra arbetsformer kommer troligtvis lokalerna nyttjas på annat sätt, exempelvis i form av fler drop down platser samt fler mötes- och samtalsrum.

Inom fastigheten på Krangatan finns ett samarbete med funktionsstödsförvaltningen som har en daglig verksamhetsgrupp i lokalerna och avdelningen kommer framöver göra en fördjupad analys över nyttjandet av lokalerna (drop down platser har redan introducerats).

Bedömning av framtida lokalbehov

Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?

Stadsfastigheter

Det som påverkar behovet av lokaler är i huvudsak omfattningen av nämndens uppdrag och om reglementet utökas med nya verksamheter, men också tillämpning av nya arbetsformer.

Skolrestauranger

Skolrestauranger omfattning och volym av verksamheten påverkas av barn- och elevantal i skolförvaltningarna och deras planering av nybyggnationer, ombyggnader, underhållsåtgärder och omlokaliseringar.

Kommuntjänster

Serviceresor, redovisningsenheten, HR-service och kontaktcenter påverkas i viss mån av befolkningsförändringar. Förändringar i teknik påverkar också vad de verksamheter som bedriver kundservice via telefon och digitala tjänster har för behov av anpassningar i lokaler. Post och buds verksamhet påverkas främst om den digitala utvecklingen skulle förändra stadens posthantering exempelvis om digitala brevlådor skulle införas i större utsträckning. Stadservice påverkas utifrån efterfrågan av tjänsterna i staden.

Kommunteknik

Faktorer som kan komma att påverka kommuntekniks verksamhetslokaler och markområde på Augustenborg är det planerade arbetet med att ta fram en ny detaljplan för området, men också omfattningen av uppdragen. I detaljplanen för området är det planerat en säker cykelväg under järnvägen som skall ansluta till Augustenborgsgatan. Om det beslutas att denna skall byggas måste kommunteknik flytta ut två stora enheter (anläggning och markskötsel) som behöver tomt till lager, parkeringsplats för arbetsfordon och lagringsplats för avfall. Även kontorshuset som kommuntekniks administration sitter i kommer ligga utanför kommuntekniks arbetsområde.

IT och digitalisering

Verksamheten kommer behöva växa för att tillmötesgå de behov och förväntningar som finns ute i förvaltningarna. Med ökad tillgång till fler och bättre digitaliseringsverktyg, kommer dock lokalbehoven sannolikt att se annorlunda ut på sikt, exempelvis ett ökat behov av mötes- och samtalsrum samt gemensamma ytor.

Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

Stadsfastigheter

Fastighetsförvaltningsenheten och projektenhetens personal kommer öka i takt med mängd nyproduktion. Under åren 2023-2027 görs bedömningen att lokalerna kommer räcka och under åren 2028-2032 samt 2033 och framåt anses lokalbehovet kunna hanteras med ett förändrat arbetssätt/metod.

Skolrestauranger

Skolrestauranger etablerar kök i skolor på uppdrag av skolförvaltningarna och deras elev- och verksamhetsprognoser. Under 2023-2027 och 2028-2032 beräknas 2-3 kök startas per år. År 2033 och framåt finns inga detaljerade planeringsuppgifter från skolförvaltningarna.

Förändrade och/eller utökade tjänster kring stöd- och specialist- och ledningsfunktioner kan påverka lokalbehovet av kontorslokaler, men också förändrat arbetssätt, likväl som verksamheten i köken kan påverka utrustnings- och förvaringsbehov. Förändrat klimat med till exempel varmare medeltemperatur

och förändrad vattentillgång påverkar behov av kapacitet på kyla, vatten och ventilation i köken som indirekt påverkar både nybyggnationer, men även ombyggnader i befintliga kök.

Kommuntjänster

År 2023-2027 planeras fortsatt utredning och översyn av lokalerna på Augustenborg, samt hur deras nuvarande verksamheter bäst lokaliseras för ökade synergieffekter, hållbarhet och effektivitet och det pågår även en utredning om framtida driftformer som kan påverka lokalbehovet för serviceresor.

Kontaktcenters geografiska platsnärvaro kan innebära ökat antal medarbetare, men på fler platser i nya lokaler. Här kan finnas ett lokalbehov, men ambitionen är att finnas ihop med andra verksamheter.

Åren 2028-2032 förväntas den ökade digitaliseringen ge en utveckling som kan påverka lokalbehovet i stor utsträckning gällande behov av kontorsyta, telefonsupport och service kring post och bud.

2033 och framåt är helt beroende av vilka behov som kan komma att vara aktuella och hur dessa tjänster bäst organiseras för staden i framtiden.

Kommunteknik

I nutid, det vill säga åren 2023-2027 är faktorer som påverkar kommuntekniks behov av verksamhetslokaler främst att finna fler lokaler till markanläggning som idag är trångbodda på Augustenborg, då verksamheten i och med det nya utökade uppdraget (överenskommelsen med fastighets- och gatukontoret den 1 april 2021) med att utföra drift och anläggningsarbete inom hela Malmö stad, kräver fler nya medarbetare och fler tyngre och mer varierade fordon för att kunna fullfölja uppdraget.

Det som främst behövs är fler omklädningsrum och pausrum samt större markyta för verksamhetens utökade fordonsflotta och arbetsmaskiner som kräver en säker arbetsmiljö för fler medarbetare.

Kommunteknik har under året genomfört en intern behovsanalys med alla enheter för att på så sätt se hur nuvarande och framtida lokaler kan optimeras och nyttjas så effektivt som möjligt. Arbetet har utgått ifrån de rådande detaljplanerna som pågår på flera adresser där kommunteknik hyr lokaler och har utgångsläge ifrån i staden (Augustenborg, Brännaren och Sankt Knut).

Det är främst enheterna markanläggning och markskötsel som har behov av att finna fler lokaler för att kunna växa och utföra driften- och underhållet inom sina respektive verksamheter. Behovet av lokaler är till för omklädning, pausrum och förråd samt en större inhägnad markyta för verksamheternas arbetsmaskiner och arbetsfordon.

Markytor som försvinner på Augustenborg är främst avsedda för parkeringsyta av arbetsfordon, merparten av gårdsytan för upplag av anläggningsmaterial som jord, grus, ris, sten, trafikskyltar samt godsmottagningen och miljöstation/hantering av avfall.

Även enheten markskötsel som idag nyttjar kvarteret Brännaren (rivningsfastighet invid Norra Sorgenfri) där hyreskontraktet löper ut under år 2023 med eventuell förlängning till år 2024, är i behov av nya centrala lokaler.

Verksamheten kan dock under en övergångstid flytta till Augustenborg och nyttja markanläggnings nuvarande lokaler, helt eller delvis beroende på om markanläggning kan finna nya lokaler på annan plats med bra läge än på Augustenborg samt i avvaktan på att finna nya mer centrala lokaler i norra eller östra delarna av Malmö.

Malmö stads återbyggnadepåverksamhet med större markområde för att hantera av byggnads- och anläggningsmaterial är också i behov att finna nya lokaler, då nuvarande detaljplanarbete i hamnen medför att nuvarande hyreskontraktet löper ut 31 december 2024.

Närtid 2028 - 2032

Kommunteknik har verksamhet (del av markskötsel med personalrum, matsal, förråd, garage och arbetsledning) som är placerade på Sankt Knut. Även fastighets- och gatukontoret har lokaler på området. Hyreskontraktet löper ut 2024, men går att förlänga fram till år 2027. Fastighets- och gatukontorets lokaler på denna fastighet är indirekt utlånade till kommunteknik som utför drift och underhåll avseende gatubelysning och trafikljus i Malmö.

IT och digitalisering

Ett ökat digitaliserat arbetssätt kan innebära att behovet av fasta arbetsstationer minskar. Ökade möjligheter till att arbeta på distans skapar även nya förutsättningar och möjlighet till fler flexibla platser för de verksamheter vars arbete inte är platsberoende. Dock innebär mer flexibelt samt distansarbete ett ökat behov för mötesrum samt mindre samtalsrum.

Åren 2028-2032 förväntas den ökade digitaliseringen ge en utveckling som kan påverka lokalbehovet samt 2033 och framåt är helt beroende av vilka behov som kan komma att vara aktuella och hur dessa tjänster bäst organiseras för staden.

Planering för att uppfylla framtida lokalbehov

Lokalplanering

Investeringsplan och inhyrningsplan

Lokal	Verksamhetsstart år	Antal nyttjare	Objektsgodkännande	Intern/extern
SEF administration	2023/2024	750	Nej	Extern
Kommunteknik	2023	80	Nej	Extern
Kommuntjänster	2023	20	Nej	Extern

Planerade inhyrningar

SEF administration

Vid ett beslut om tillämning av ett nytt arbetssätt inom serviceförvaltningen samt sammanslagning av administrativa personal i en ny lokal bedöms inhyrningskostnaden från år 2024 bli 20 mnkr/år.

Kommunteknik

Med bakgrund av tidigare utökade funktionsuppdrag och ytterligare utökade uppdrag från fastighet-gatukontoret 2023 samt ny detaljplan för Augustenborgsområdet, som medför att två stora enheter inom kommunteknik måste flytta till nya lokaler bedöms inhyrningskostnaden från år 2023 bli 2 mnkr/år.

Kommuntjänster

Utökade uppdrag inom städservice medför behov av större lokal för tvätterier och lager av lokalvårdsprodukter där inhyrningskostnaden bedöms från år 2023 bli 0,5 mnkr/år.

Planerad uppsägning av lokaler

SEF administration

Vid ett beslut om tillämning av ett nytt arbetssätt inom serviceförvaltningen samt sammanslagning av administrativa personal i en ny lokal kommer flertalet befintliga administrativa lokaler avvecklas, bl.a. Henrik Smithsgatan 13, Krangatan, Baltzarsgatan, Stadiongatan och Dag Hammarskölds torg.

Kommunteknik

Enheten markskötsel nyttjar kvarteret Brännaren (hyresvärd är stadsfastigheter), som är en rivningsfastighet där hyreskontraktet löper ut 2023 med möjlighet till förlängning till 2024. Dessa lokaler kommer lämnas så snart ny lokal enligt verksamhetens behov finns tillgängligt.

Enheten markskötsel har även del verksamhet (personalrum, matsal, förråd, garage och arbetsledning) som är placerade på Sankt Knut (extern fastighetsägare). Även fastighets- och gatukontoret har lokaler på samma område som är utlånade till kommunteknik att utföra drift och underhåll av gatubelysning och trafikljus i Malmö. Hyreskontraktet löper ut 2024, men går att förlänga fram till 2027.

Malmö stads återbyggdepåverksamhet med större markområde för att hantera av byggnads- och anläggningsmaterial kommer lämna nuvarande lokaler på grund av att detaljplanarbetet i hamnen medför att nuvarande hyreskontraktet löper ut 31 december 2024.

Kommuntjänster

Hyeskontraktet för tvätteri (extern fastighetsägare) är uppsagt samt löper ut juni 2023. LOPE har fått lokalbeställning samt uppdraget att söka efter en ny lokal på ca 300-500 kvm som uppfyller verksamhetens ökade behov.

Utveckling av nämndens lokalförsörjningsarbete

Serviceförvaltningen

Genom lokalbehovsplanen och de mallar samt riktlinjer som presenterats skapas ett större fokus på nyttjandegraden av befintligt lokalbestånd, men även lokalbeståndets förestående förändringar och utveckling över tid. Via lokalbehovsplanen belyses även möjligheterna till ett effektivare nyttjande av lokalerna genom att framöver tillämpa ett förändrat arbetssätt inom organisationen.

Samtliga avdelningar inom serviceförvaltningen har stärkt den egna organisationen genom att utse kontaktpersoner med tydliga arbetsroller och uppdrag att arbeta med lokal- och utrustningsfrågor samt vara kontaktpersoner i dialogen kring lokalfrågor.

Henrik Smithsgatan 13 och framtida arbetssätt kopplat till lokaler

För att uppnå önskade effekter som bättre nyttjande av lokaler, men också en ökad nyttjandegrad, har en förstudie genomförts med syfte att se över möjligheterna till ett förändrat arbetssätt och vilka besparingar detta skulle kunna ge över tid, men även se över de administrativa lokalerna och dess möjligheter till ombyggnader och andra förändringar för att möta framtidens moderna arbetsplats.

Henrik Smithsgatan är en fastighet som är uppförd 1955 och ligger i ett bostadsområde mellan Amiralsgatan och Disponentgatan. Fastigheten är på totalt 8.800 kvm fördelat på garage, kontor och reception, matsal samt konferensrum. Merparten av kontoren är så kallade cellkontor (för 1 person) som är fördelade längs fastighetens ytterväggar och wc, teknikrum, arkiv samt korridorer är placerade i husets mitt.

Fastighetens konstruktion med bärande innerväggar samt stamledningar, ventilations-, samt el- och nätverksmatning placerat centralt i huset, utgör många begränsningar vid förändringar av kontorsmiljöer och verksamhetsanpassningar. Fastigheten har sedan 1996 genomgått mindre anpassningar och renoveringar och har idag behov av både inre underhåll som renovering av samtliga toaletter inklusive stambyten.

Fastighetens ålder samt utformning gör det svårt att uppgradera till en öppen modern kontorsmiljö och kreativa mötesplatser utan omfattande insatser. Kostnaderna för åtgärderna/investeringarna bedöms bli kostsamt (ca 120 miljoner) och kommer trots dessa insatser inte bli optimalt utifrån verksamhetsperspektivet samt tillämpning av ett nytt arbetssätt, utan det är ekonomiskt och verksamhetsmässigt bättre att gå vidare med ett nytt kontor.

I det fortsatta arbetet med att effektivisera serviceförvaltningens kontorslokaler har serviceförvaltningen startat upp ett projekt hösten 2021 med syftet att ta fram ett nytt arbetssätt. Projektets förslag bygger på möjlighet till distansarbete och en aktivitetsbaserad kontorslösning. Projektet beräknas vara avslutat innan sommaren 2022.

Nästa fas i projekt framtida arbetssätt med koppling till lokaler, kommer vara implementering av det nya arbetssättet samt sökning av en lokal som matchar verksamhetens behov enligt den kravspecifikation som projektet kommer ta fram. Under 2022 kommer även en beställning till LOPE (Lokalprocessenheten) för lokalsök tas fram.

Vid ett beslut om ett genomförande är målet att genomföra nödvändiga aktiviteter och förändringar, så att ett nytt arbetssätt kan tillämpas i nya ändamålsenliga kontorslokaler 2023/2024.