

# Lokalbehovsplan 2023-2032

---

Stadsbyggnadsnämnden

## Innehållsförteckning

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

## 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.

Lokalbehovsplanen avser stadsbyggnadsnämnden och dess förvaltning stadsbyggnadskontoret.

Stadsbyggnadskontorets huvudsakliga verksamhet är lokaliserad till hus A och O, våning 2–4, i stadshuset på August Palms plats. Dessutom finns stadsbyggnadskontorets arkiv på vån 1 samt modellverkstad på vån 5. Det finns även lokaler utanför stadshuset i Monbijougaraget för mätningseenheten.

På stadsbyggnadskontoret arbetar främst tjänstepersoner och huvuddelen av lokalerna används som kontorslokaler. Förutom kontorslokaler finns mötes- och konferensrum, ett arkiv för stadsbyggnadskontorets samlade arkivmaterial, ett arkiv för bostadsanpassning samt en modellverkstad. Den kunddisk som tidigare fanns på våning 3 avvecklades i samband med uppstarten av Malmö stads kontaktcenter. Malmöbans första kontakt sker därmed via stadens kontaktcenter. Inga oplanerade fysiska besök sker i förvaltningens lokaler förutom till arkivverksamheten.

Stadsbyggnadskontorets lokalinnehav är relativt litet i relation till andra förvaltningar i Malmö stad.

## Nulägesbeskrivning

### Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?

Stadsbyggnadskontoret planerar staden och svarar för myndighetsfrågor enligt bland annat plan- och bygglagen. Förvaltningen arbetar med översiktlig planering, detaljplanering, fastighetsbildning, bygglov, mätning och kartläggning samt bostadsanpassningsbidrag. Stadsbyggnadskontoret är en av förvaltningarna inom beredningsområde stadsbyggnad och miljö.

Förutom kontorslokaler, mötes- och konferensrum finns en modellverkstad, arkiv för stadsbyggnadskontorets samlade arkivmaterial samt arkiv för bostadsanpassning.

Stadsbyggnadsnämnden / stadsbyggnadskontoret har under våren 2022 startat upp ett arbete för att analysera om och hur stadsbyggnadskontoret använder lokalerna på bästa sätt när nu förvaltningen arbetar mer rumsligt flexibelt. Erfarenheter av förändrade arbetssätt och arbetsprocesser, i och med pandemin och de digitala mötes- och arbetsformerna, tas även med i denna utredning. Analysarbetet är inte slutfört men redan i detta skede står det klart att stadshuset inte svarar mot det behov förvaltningen har och kommer att ha i framtiden. De främsta orsakerna till detta är att nuvarande ytor är ineffektiva och inte stödjer ett samtida arbetssätt.

För att förvaltningen ska få tillgång till effektiva ytor och lokaler som är anpassade till verksamheten krävs antingen en omfattande ombyggnad av nuvarande lokaler eller flytt till andra mera anpassade lokaler. Pandemin har medfört ett förändrat lokalbehov med olika typer av arbets- och mötesmiljöer. Därmed har vikten av ett kontor som medarbetarna vill komma till, men som också är framtidssäkrat och flexibelt aktualiserats.

### Beskrivning av befintligt lokalbestånd

Stadshuset 7066 kvadratmeter.

Lokalkostnader för 2022 är 11 306 000 kr.

Hysesvärd: Stadsfastigheter.

Enligt pågående ovan nämnda analys motsvarar inte lokalerna verksamhetens behov.

Nuvarande lokaler har stora allmänna ytor som inte kan användas till arbetsplatser eller möteslokaler.

År	Summa lokalkostnader	Andel av driftbudget i %
2018	11 635 000 kr	6 %
2019	11 414 000 kr	6 %
2020	11 322 000 kr	6 %
2021	11 138 000 kr	6 %

Anledningen till förändrade kostnader mellan åren 2018-2021 är lägre kostnader för ombyggnader och anpassning av lokalerna.

### 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.

Stadsbyggnadskontoret hyr 7066 kvm totalt vilket innebär 30 kvm per anställd (timanställda, visstidsanställda och tillsvidareanställda) i snitt. Arkiven är inräknade i ytan. Normalt antal kvm per person för kontorsyta beräknas idag vara 9 till 12 kvm per person i nybyggda lokaler. Antalet anställda är ca 230 personer. Under 2021 tillkom 12 extratjänster och nystartsjobb.

Fikarum används som möteslokaler vid avdelningsmöten och andra stormöten. En konferensavdelning bestående av sex konferensrum och tre så kallade spontanmötesrum har tidigare så gott som varit fullbokade av anställda på stadsbyggnadskontoret men har under pandemin inte haft samma bokningsgrad. Det samma gäller för kontorsrummen. Användningen av lokalerna har ökat efter pandemin men bedömningen är att den inte når samma nivå som innan pandemin. Förutom konferensrummen finns ett antal andra bokningsbara mötesrum.

Förvaltningens största mötesrum har utrustats med digital mötesutrustning i samarbete med stadskontoret. Detta har förbättrat stadsbyggnadsnämndens möjligheter att genomföra digitala nämndssammanträden under pandemin. Under 2022 har ytterligare 14 rum utrustats med digital mötesutrustning.

Möjligheterna att samlokalisera och / eller dela lokaler med andra nämnders verksamhet i stadshuset behöver analyseras tillsammans med stadshusets samtliga hyresgäster vid en eventuell utflyttning av delar av stadshusets nuvarande förvaltningar.

Stadsbyggnadskontoret har under våren 2022 startat upp ett arbete för att analysera om och hur stadsbyggnadskontoret använder lokalerna på bästa sätt när nu förvaltningen arbetar mer rumsligt flexibelt. Erfarenheter av förändrade arbetssätt och arbetsprocesser, i och med pandemin och de digitala mötes- och arbetsformerna, tas även med i denna utredning.

## Bedömning av framtida lokalbehov

### Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?

Stadsbyggnadskontorets lokalbehov påverkas mestadels av de förändrade arbetssätt och arbetsprocesser som uppstått efter erfarenheter till följd av pandemin.

Stadsbyggnadsnämnden / stadsbyggnadskontoret har under våren 2022 startat upp ett arbete för att analysera om och hur stadsbyggnadskontoret använder lokalerna på bästa sätt när nu förvaltningen arbetar mer rumsligt flexibelt. Erfarenheter av förändrade arbetssätt och arbetsprocesser, i och med pandemin och de digitala mötes- och arbetsformerna, tas även med i denna utredning. Analysarbetet är inte slutfört men redan i detta skede står det klart att stadshuset inte svarar mot det behov förvaltningen har och kommer att ha i framtiden. De främsta orsakerna till detta är att nuvarande ytor är ineffektiva och inte stödjer ett samtida arbetssätt.

För att förvaltningen ska få tillgång till effektiva ytor och lokaler som är anpassade till verksamheten krävs antingen en omfattande ombyggnad av nuvarande lokaler eller flytt till andra mera anpassade lokaler. Pandemin har medfört ett förändrat lokalbehov med olika typer av arbets- och mötesmiljöer. Därmed har vikten av ett kontor som medarbetarna vill komma till, men som också är framtidssäkrat och flexibelt aktualiserats.

### Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

2022–2032

Efter erfarenheter till följd av pandemin ser stadsbyggnadskontoret i framtiden en annan struktur i arbetssätt och arbetsprocesser samt ett behov av att lokaler kommer att anpassas / omdisponeras och eventuellt minska till cirka hälften av dagens lokaler.

Det har uppstått ett ökat behov av fler större lokaler med digital utrustning. Stadsbyggnadskontoret har därav tillskapat 14 nya digitala mötesrum under 2022.

Nuvarande lokaler är inte ändamålsenliga utifrån moderna arbetsprocesser. Pågående översyn av lokalerna sker för att kunna stötta och främja samarbete, internt och externt, och för att leda till ökad resurseffektivitet. Detta arbete måste ske internt men även över förvaltningsgränserna. Det finns behov av att se på möjliga ombyggnationsalternativ till de lokaler som finns idag men också eventuell flytt av verksamheten till andra lokaler utanför stadshuset.

Lokalbehovsplanen stöttar den utveckling som förvaltningen vill se gällande framtidens arbetsplats.

# Planering för att uppfylla framtida lokalbehov

## Lokalplanering

### Investeringsplan och inhyrningsplan

Lokal	Verksamhetsstart år	Antal nyttjare	Objektsgodkänn ande	Intern/extern

Ej aktuellt för stadsbyggnadskontoret.

### Planerad uppsägning av lokaler

Stadsbyggnadskontoret ser i nuläget ett behov av att tillsammans med övriga förvaltningar i stadshuset, analysera stadshusets framtida disposition så att yteffektivitet och lokaler som främjar ett modernt arbetssätt kan uppnås.

Om inte en anpassad ombyggnation kan ske i stadshusets lokaler utesluts därför inte en framtida uppsägning av nuvarande lokaler och flytt till mera ändamålsenliga lokaler.

## Utveckling av nämndens lokalförsörjningsarbete

Effektivisera nyttjandegraden/samutnyttja lokaler inom hela staden.

Ett samlat grepp behövs från alla involverade förvaltningar för översyn hur stadshusets lokaler ska nyttjas i framtiden.

Ett förvaltningsinternt analysarbete utifrån erfarenheter från pandemin och den digitala utvecklingen pågår, vilket förväntas ge en tydligare bild av nämndens lokalbehov och lokalernas utformning.

Digitaliseringen av arkivets verksamhet ska utredas och ett genomförande av detta förväntas på sikt minska arkivets lokalbehov drastiskt.

I det övergripande lokalförsörjningsarbetet ska särskilt bevakas de psykosociala frågorna om personalen saknar egna fasta kontorsarbetsplatser eller om arbetet fortsätter ske på distans i hög utsträckning.