

Lokalbehovsplan 2023-2032

Tekniska nämnden

Innehållsförteckning

Inledning	3
Nulägesbeskrivning	4
Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?	4
Beskrivning av befintligt lokalbestånd	4
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential	4
Bedömning av framtida lokalbehov	5
Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?	5
Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?	5
Planering för att uppfylla framtida lokalbehov	6
Lokalplanering	6
Planerad uppsägning av lokaler	6
Utveckling av nämndens lokalförsörjningsarbete	7

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.

Fastighets- och gatukontorets lokaler består huvudsakligen av kontorslokaler i Stadshuset. Förvaltningen hyr även kontorslokaler på Östra Promenaden och i Magistratskolan/Abboten. Därutöver finns personallokaler för bemanningen i Folkets park, Torup, Katrinetorp, Augustenborg och Slottsträdgården. I Stadshuset finns cirka 450 arbetsplatser och i Abboten och Östra Promenaden finns cirka ytterligare 60 arbetsplatser.

Nulägesbeskrivning

Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?

Förvaltningens lokaler avser kontorsverksamhet i Stadshuset, kv Abboten och på Östra Promenaden.

Inom besöksanläggningarna Folkets park, Slottsträdgården, Torup och Katrinetorp används lokalerna till kontorsarbete och samlingsplats för verksamheterna som drivs på respektive plats.

Augustenborg är samlingsplats för några fåtal anställda som arbetar med utemiljön på kvarteretsmark.

Tekniska nämnden ser inga förändringar i sin verksamhetsutövning som påverkar lokalbehovet.

Beskrivning av befintligt lokalbestånd

I Stadshuset sitter merparten av förvaltningens personal.

Abbotens (stadsfastigheter) kontrakt löper ut 2025 och Östra Promenaden (Wihlborgs) 2027. Förvaltningens ambition är att dessa hyreslokaler ska avvecklas och dessa medarbetare inom FGK ska samlas i Stadshuset.

För närvarande pågår en utredning om att grundskoleförvaltningen successivt ska ta över Abboten och att förvaltningens personal ska flytta till Stadshuset 2022-2023. Utredningen kommer att färdigställas under augusti-oktober 2022.

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.

Lokalerna bedöms ha en hög nyttjandegrad. Fastighets- och gatukontoret har inga outnyttjade lokaler och bedömer inte att det finns risk att få outnyttjade kontorslokaler.

Det kan finnas vissa möjligheter till effektivisering av lokalerna i Stadshuset. Det kan till exempel ske genom att skapa mindre landskap genom att integrera ett antal kontorsmoduler med korridorerna och därmed skapa öppna arbetsplatser för 6-20 personer. Fastighets- och gatukontoret har effektiviserat ytorna genom att inreda merparten av kontorsmodulerna till arbetsplatser för två personer. Antalet kvadratmeter per anställd i Stadshuset uppgår för närvarande till ca 17 kvm.

För att möjliggöra bättre samordning och utveckling, ser förvaltningen ett behov av att samlokalisera samtliga våra arbetsplatser inom Stadshuset, Abboten och Östra Promenaden till Stadshuset eller inom andra centralt belägna lokaler.

Bedömning av framtida lokalbehov

Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?

Malmös befolkning ökar och utbyggnadstakten är fortsatt hög. Storstadspaketet ska genomföras fram till 2035 och i detta ingår både åtgärder för att höja kvaliteten på kollektivtrafiken och ombyggnad av befintlig stad för totalt 4 miljarder kr. Den kraftigt ökade investeringsvolymen innebär en ökning av både antal anställda och konsulter i förvaltningens lokaler.

Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

Förvaltningen har önskemål om att överföra kontorsarbetsplatserna och sammanträdesrummen i Abboten till Stadshuset. En utredning pågår om grundskoleförvaltningen successivt ska ta över Abboten och FGK kan då flytta sin personal till Stadshuset 2022-2023.

För Lägenhetsenhetens behov tecknades ett 10-årskontrakt fr o m 2018, men på sikt bör även denna verksamhet samlokaliseras med övriga förvaltningen.

Tekniska nämnden ser ett successivt ökande lokalbehov fram till 2031 som en följd av att verksamheten kan förväntas öka i paritet med befolkningstillväxten i staden.

Planering för att uppylla framtida lokalbehov

Lokalplanering

Nämnden har inga pågående eller beställda objekt.

Planerad uppsägning av lokaler

Östra Promenadens kontrakt, extern fastighetsägare, löper till 2027-12-31 och uppsägning ska ske nio månader före avtalad hyrestids utgång, i annat fall sker förlängning med 3 år.

Magistratskolan/Abbotens kontrakt, stadsfastigheter, löper ut 2025-12-31 och uppsägning ska ske nio månader före avtalad hyrestids utgång, i annat fall sker förlängning med 3 år. Därefter löper kontraktet ut 2028-12-31, 2031-12-31 och 2034-12-31. Troligen kommer avtalet för Abboten att avslutas under 2022/2023 och föras över till grundskoleförvaltningen.

Utveckling av nämndens lokalförsörjningsarbete

Fastighets- och gatukontoret kommer behöva ytterligare kontorslokaler i Stadshuset för att kunna samlokalisera verksamheten från Abboten och på sikt även verksamheten på Östra Promenaden. Abboten som kontorsarbetsplats kommer troligen avslutas 2022-2023 och personalen kommer då flytta till Stadshuset.

Tekniska nämnden anser att Malmö stad gemensamt ska utreda hur ytan i Stadshuset bör fördelas mellan förvaltningarna på sikt.