

# Lokalbehovsplan 2021-2035

---

Kommunstyrelsen

## Innehållsförteckning

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Sammanfattning .....</b>                             | <b>3</b>  |
| <b>Inledning.....</b>                                   | <b>4</b>  |
| <b>Befintligt lokalbestånd.....</b>                     | <b>5</b>  |
| Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?..... | 5         |
| Beskrivning av befintligt lokalbestånd.....             | 5         |
| Nyttjandegrad.....                                      | 6         |
| Effektiviseringspotential.....                          | 7         |
| <b>Framtida lokalbehov .....</b>                        | <b>8</b>  |
| Vilka faktorer påverkar lokalbehovet? .....             | 8         |
| Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver? .....  | 8         |
| Hur planerar nämnden att möta lokalbehovet? .....       | 8         |
| <b>Utveckling av lokalförsörjningsarbetet .....</b>     | <b>10</b> |

## Sammanfattning

Kommunstyrelsens och stadskontorets verksamhet påverkas av att staden växer, dock i mindre utsträckning än stadens nämnder vars verksamhet riktas direkt till stadens invånare. Inriktning och omfattning av verksamheten påverkas mer av politiska prioriteringar och ställningstaganden.

Stadskontorets kortsiktiga lokalplanering är avhängig konsekvenserna av att Malmös kommungemensamma IT-verksamhet samlas i en organisation. Dessutom beslutade servicenämnden 25 augusti 2020 att föreslå att kommunstyrelsen återkallar beslutet att bevilja objektsgodkännande för byggnation av Kontaktcenter i lokaler i stadshuset, som kommunstyrelsen tidigare förfogat över. Ett återkallande skulle innebära att kommunstyrelsen åter kan ta dessa lokaler i anspråk.

Kommunstyrelsen och stadskontoret bedriver egen verksamhet på tre adresser och ambitionen är att samla all verksamhet på en. I nuläget undersöks förutsättningarna att flytta kommunstyrelsen och stadskontoret till nuvarande Tingsrättens lokaler i anslutning till Malmö rådhus.

En översyn av stadshusets samlade lokalnyttjande behöver genomföras. Det finns sannolikt stora möjligheter att nyttja och fördela lokaler i stadshuset på ett mer effektivt sätt än idag.

## **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 och vilka pågående lokalprojekt nämnden har. Lokalbehovsplanen utgör ett underlag dels för den egna verksamheten, dels för stadens samlade lokalförsörjningsarbete.

Lokalbehovsplanen utgör grunden för kommunstyrelsens eget lokalförsörjningsarbete. Planen uppdateras årligen och den beskriver kommunstyrelsens övergripande lokalbehov, idag och i framtiden. I planen beskrivs hur befintliga lokaler används. Dessutom redogörs för aktuella lokalprojekt. Lokalbehovsplanen utgör därmed ett underlag för kommunstyrelsens och stadskontoret verksamhetsplanering.

Samtliga nämnders lokalförsörjningsplaner utgör underlag för stadens samlade lokalförsörjningsarbete.

## Befintligt lokalbestånd

Kommunstyrelsen bedriver egen verksamhet i följande fastigheter:

- Rapphönan 29, Stadshuset, August Palms plats 1
- Kvarteret Uven, Lugna gatan 80 - 84
- Laxen 23, Brogatan 7

Samtliga dessa lokaler utgörs av kontorsarbetsplatser med tillhörande ytor såsom förråd, möteslokaler, toaletter och dyligt.

Kommunstyrelsen förhyr lokaler för *World Maritime University's* (WMU) räkning på tre adresser:

- Fiskehamngatan 1
- Hjälmaregatan 3
- Disponentgatan 2

Kommunstyrelsen står dessutom för lokalhyran för *Amiralen* i Folkets park och ger ett årligt lokalkostnadsbidrag till *Studentkåren Malmö*.

## Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?

Kommunstyrelsens samtliga lokaler är arbetsplatser för, i första hand, den egna personalen. Lokalerna utgörs uteslutande av kontorsarbetsplatser och sammanträdesrum med tillhörande biutor.

Kommunstyrelsen förhyr dessutom lokaler för ett antal verksamheter, som inte bedrivs i kommunstyrelsens regi.

Genomgripande förändringar i verksamheten, förutom de som tidigare nämnts, som påverkar behovet av lokaler, är i dagsläget inte aktuella.

## Beskrivning av befintligt lokalbestånd

Kommunstyrelsen förhyr för närvarande lokaler i tre fastigheter:

- Rapphönan 29, Stadshuset, August Palms plats 1
- Kvarteret Uven, Lugna gatan 82
- Laxen 23, Brogatan 7

### Rapphönan 29, Stadshuset

Hyresvärd är servicenämnden, stadsfastigheter.

Lokalerna utgörs av kontorsarbetsplatser, sammanträdesrum med tillhörande personal- och biutor. Kommunstyrelsen disponerar lokaler på våningarna 1, 5, 6 och 7. Kommunstyrelsen beslutade 18 juni 2019 om ett objektsgodkännande, som innebär att ytorna på våning 1 ska övergå till servicenämnden och att Kontaktcenter efter ombyggnad ska lokaliseras dit. Servicenämnden beslutade 25 juni 2020 att föreslå att kommunstyrelsen återkallar detta godkännande.

Lokalerna bedöms som ändamålsenliga, om än för små för stadskontorets behov.

- 4 688 kvm, exklusive våning 1
- 476 kvm, våning 1
- cirka 1 500 kvm, våning 7

### O-huset

Kommunstyrelsen och tekniska nämnden disponerar dessutom gemensamt lokaler i det så kallade O-huset

på stadshusets innergård. Dessa lokaler utgörs av mötes- och undervisningslokaler.

- 270 kvm

### Hyra

Hyran för ovanstående lokaler är innevarande år:

- 8 010 000 kr. år 2020, våning 1, 5 och 6
- 2 606 000 kr. år 2020, våning 7
- 333 000 kr. år 2020, O-huset

### Lugna gatan 82, Kvarteret Uven

Hyresvärd är Wihlborgs Uveninen AB.

Lokalerna utgörs av våningarna 4 och 5 i fastigheten. Dessutom samutnyttjar stadskontoret och förskoleförvaltningen källarutrymmen och konferenslokal på våning 7.

Lokalerna bedöms som ändamålsenliga

- cirka 2000 kvm på våningarna 4 och 5
- cirka 2000 kvm i källare och på våning 7, som delas med förskolenämnden

Hyran för lokalerna är 6 585 000 kr. år 2020.

### Brogatan 7, Laxen 23

Hyresvärd är Volito Laxen AB.

Lokalerna bedöms som ändamålsenliga

- cirka 795 kvm på våning 4
- Hyran för lokalerna är 1 919 000 år 2020.

### Övriga lokaler

Kommunstyrelsen ansvarar för dessutom för följande lokalkostnader:

- 2 700 000 kr. år 2020 till servicenämnden/stadsfastigheter. Utbetalningen görs via en hyresfaktura för Amiralen.
- 10 050 000 kr. år 2020 till servicenämnden, stadsfastigheter, för lokaler i Tornhuset, Fiskehamngatan 1, som utnyttjas av World Maritime University (WMU)
- 1 613 000 kr. år 2020 till Wihlborg AB för lokaler på Hjälmarekajen för lokaler som utnyttjas av WMU
- 967 000 kr. år 2020 till servicenämnden, stadsfastigheter, för lokaler på Disponentgatan 2 som utnyttjas som boende för studenter på WMU
- 2 500 000 kr. år 2020 i bidrag till Malmö Universitetet för lokalkostnader för kärhuset

### Nyttjandegrad

I de lokaler kommunstyrelsen och dess förvaltning disponerar fördelas lokalerna i enlighet med tabellen nedan.

| Lokal                         | Antal medarbetare | medarbetare/kvm |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|
| Rapphönan, våning 7*          | Cirka 40          | 37,5            |
| Rapphönan, våningarna 5 och 6 | Cirka 215         | 22              |

| Lokal                    | Antal medarbetare | medarbetare/kvm |
|--------------------------|-------------------|-----------------|
| Rapphönan, våning 1**    | 0                 | 0               |
| Uven, våningarna 4 och 5 | Cirka 80          | 25              |
| Laxen 23                 | Cirka 30          | 26              |

\*Antalet medarbetare utgörs av kommunalråd, politiska sekreterare och den personal anställd på stadskontoret som bemannar kommunalrådsexpeditionen

\*\*Lokalerna står tomma i avvaktan på beslut om lokalerna ska byggas om till kontaktcenter.

Redovisningen ger en ungefärlig bild av hur lokalerna nyttjas. I redovisningen ingår ytor för

- arbetsplatser
- möteslokaler
- kök, toaletter, vilrum och dylika utrymmen
- korridorer

Däremot ingår inte

- eventuella källarutrymmen
- utrymmen som samdisponeras med andra nämnder, till exempel gemensamma mötesrum

## Effektiviseringspotential

Kommunstyrelsens och stadskontorets verksamhet bedrivs på flera adresser. Det är olyckligt eftersom det försvårar utvecklandet av gemensamma verksamhetsöverskridande processer, samordning och samarbeten. Av den anledningen undersöks för närvarande möjligheterna att flytta verksamheten till Tingsrättens nuvarande lokaler. Domstolen planerar att flytta till nya lokaler om ett par år.

Parallellt med planeringen för en eventuell flytt inleder stadskontoret ett arbete för att utveckla *Framtidens arbetsplats*. Arbetet syftar till att utveckla lokal- och tekniska lösningar som stödjer arbetet för att nå målen med kommunstyrelsen verksamhet. Arbetet kommer att präglas av medarbetarmedverkan.

En översyn av stadshusets samlade lokalnyttjande behöver genomföras. Det finns sannolikt stora möjligheter att nyttja och fördela lokaler i stadshuset på ett mer effektivt sätt än idag.

## Framtida lokalbehov

### Vilka faktorer påverkar lokalbehovet?

Befolkningsprognosen utgör grunden för stadens lokalplanering. För flertalet nämnder och förvaltningen är denna prognos avgörande för en god framförhållning när det gäller lokal- och verksamhetsplanering.

Stadskontoret bedriver emellertid uteslutande verksamhet i kontorslokaler. Det är rimligt att också administrativ verksamhet ökar parallellt med att Malmös befolkning och stadens verksamhet växer, men kommunstyrelsens och stadskontoret verksamhet kommer troligen endast marginellt att påverkas av befolkningstillväxten. Somliga behov förorsakade befolkningsökningen bör dessutom kunna mötas med digitaliserings- och effektiviseringsåtgärder.

Det som påverkar verksamhetens inriktning och volym är i första hand politiska prioriteringar.

### Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

#### Nutid 2021 - 2025

Flera medarbetare med arbetsplats i stadshuset har en arbetsmiljö som, på grund av trängsel, inte är helt optimal. Om beslut tas om att kontaktcentrum inte ska byggas i stadshuset, kommer stadskontoret därför åter att ta lokalerna på första våningen i anspråk.

En utredning med syfte att effektivisera och förbättra stadens övergripande IT-verksamhet har gjorts. Utredningen berör ett 30-tal medarbetare på stadskontoret. Det är i dagsläget osäkert hur planerade förändringar påverkar localsituationen för förvaltningen.

Ett arbete för att undersöka förutsättningarna för kommunstyrelsen och stadskontoret att förflytta verksamheten till Malmö tingsrätt har inletts. I dag finns det drygt 220 arbetsplatser i Tingsrätten, vilket inte motsvarar de antal arbetsplatser kommunstyrelsen och stadskontoret idag förfogar över. Det innebär att lokalanpassningar behöver göras före en eventuell flytt. Frågan kommer att behandlas in om ramen för projektet *Framtidens arbetsplats*.

#### Närtid 2026 - 2030

I dagsläget finns det inte något som indikerar större förändringar i kommunstyrelsens behov av lokaler under denna period.

#### Framtid 2030 - 2035

I dagsläget finns det inte något som indikerar större förändringar i kommunstyrelsens behov av lokaler under denna period.

### Hur planerar nämnden att möta lokalbehovet?

#### Nutid 2021 - 2025

På kort sikt bedömer kommunstyrelsen att tillgängliga lokaler täcker de behov kommunstyrelsen och stadskontoret har. Enskilda medarbetare sitter emellertid trångt, vilket medför brister i arbetsmiljön. På kort sikt beräknas dessa kunna lösas av att en eller båda av lösningarna nedan

- servicenämnden beslutade 25 augusti 2020 att tillskriva kommunstyrelsen och föreslå att objektsgodkännande för att bygga om lokaler på första våningen till kontaktcenter upphävs. Blir det så, kan kommunstyrelsen återta dessa lokaler.
- lokaler i Kvarteret Uven frigörs, då stadens samlade IT-verksamhet omorganiserar

Ett arbete för att undersöka förutsättningarna för kommunstyrelsen och stadskontoret att förflytta verksamheten till Malmö tingsrätt, som kommer att vara tömd i slutet av perioden, är påbörjat.

#### Närtid 2026 - 2030



I dagsläget finns det inte något som indikerar större förändringar i kommunstyrelsens behov av lokaler.

**Framtid 2030 - 2035**

I dagsläget finns det inte något som indikerar större förändringar i kommunstyrelsens behov av lokaler.

## Utveckling av lokalförsörjningsarbetet

Planerade förändringar avseende *Framtidens arbetsplats* och eventuella flytt av kommunstyrelsens och stadskontorets verksamhet, innebär att resurser internt behöver avsättas för att samordna och leda satsningarna.