

Lokalbehovsplan 2021-2035

Miljönämnden

Innehållsförteckning

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

Sammanfattning

Miljöförvaltningen hyr kontorslokaler av Stena Fastigheter AB i fastigheten Monbijou 18, på Bergsgatan 17. Hyrestiden för avtalet är 2017-10-01 till och med 2027-09-30. Kontorslokalerna har totalt en area på 3 219 kvadratmeter varav 2 843 kvadratmeter är kontorsarea, resterande 376 kvadratmeter är lagerutrymme och skyddsrum i källarplan.

Förvaltningen ser inga förestående förändringar i sin verksamhetsutövning som påverkar lokalbehovet under hyresperioden och har inte några outnyttjade lokaler i fastigheten. Lokalernas kapacitet mäts i kvadratmeter per medarbetare, ytan per medarbetare uppgår till 15,2 kvadratmeter beräknat på 188 medarbetare.

Lokalbehovet från 2028 fram till 2035 är svårt att bedöma. Ökningen av antalet invånare i Malmö innebär att tillsyns- och kontrollbehovet och miljöarbetet ökar. Mycket tyder på att ett förändrat arbetssätt kommer att innebära att ytan per medarbetare och den geografiska placeringen kommer att få mindre betydelse i framtiden.

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.

Befintligt lokalbestånd

Miljöförvaltningen hyr kontorslokaler av Stena Fastigheter AB i fastigheten Monbijou 18, på Bergsgatan 17. Kontorslokalerna har totalt en area på 3 219 kvadratmeter varav 2 843 kvadratmeter är kontorsarea, resterande 376 kvadratmeter är lagerutrymme och skyddsrum i källarplan.

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

Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?

Miljöförvaltningen bedriver livsmedelskontroll, miljötillsynstillsyn, rådgivning, administration och miljöstrategiskt arbete som kräver kontorslokaler och sammanträdesrum. Miljöförvaltningen ser inga förestående förändringar i sin verksamhetsutövning som påverkar lokalbehovet.

Beskrivning av befintligt lokalbestånd

Miljöförvaltningen hyr kontorslokaler av extern hyresvärd, Stena Fastigheter AB, i fastigheten Monbijou 18, på Bergsgatan 17. Kontorslokalerna har totalt en area på 3 219 kvadratmeter varav 2 843 kvadratmeter är kontorsarea, resterande 376 kvadratmeter är lagerutrymme och skyddsrum i källarplan. Hyrestiden för avtalet med Stena Fastigheter AB gäller till och med 2027-09-30. Det nuvarande hyresavtalet gäller från och med 2017-10-01 och hyran uppgick då till 4 800 000,00. Hyran under 2020 har med årlig indexjustering ökat till 4 940 000,00. Kostnaden per kvadratmeter under 2020 är 1 534,00 inklusive förråd. Lokalerna bedöms ändamålsenliga till miljöförvaltningens verksamhet under förutsättning att antalet medarbetare inte överstiger 200 personer. Lokalernas geografiska placering bedöms vara väldigt bra för verksamheten. Miljönämnden 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. Kontorsanpassningar har gjorts löpande för att kunna hantera behovet av fler kontorsplatser. Flera mindre kontorslandskap har skapats och dubbelbemanning görs i många kontor som tidigare var avsedda för en person.

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

Nyttjandegrad

Miljöförvaltningen har inte några outnyttjade lokaler i fastigheten. Lokalernas kapacitet mäts i kvadratmeter per medarbetare. Ytan per medarbetare uppgår till 15,2 kvadratmeter beräknat på 188 medarbetare. Kontorslokalerna nyttjas dagtid på vardagar.

Effektiviseringspotential

Samtliga medarbetare på miljöförvaltningen har kontorsplats på Bergsgatan 17. Miljöförvaltningens kontorslokaler kan inte delas med andra nämnders verksamheter eftersom det inte finns lediga ytor. Det finns inget hinder för miljönämnden att samlokaliseras med annan nämnd.

Framtida lokalbehov

Vilka faktorer påverkar lokalbehovet?

Nämndens behov av verksamhetslokaler påverkas följande faktorer:

- Antalet medarbetare
- Centralt geografiskt läge för att ta emot malmöbor och underlätta tillsyn.
- Möjlighet att parkera bruksbilar och cyklar
- God möjlighet till kollektivtrafik
- Geografiskt nära till övriga tekniska förvaltningar och stadskontor för att underlätta samarbete.

Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

Lokalbehovet förväntas vara oförändrat till nuvarande hyreskontrakts utgång år 2027.

Lokalbehovet från 2028 fram till 2035 är svårt att bedöma. Ökningen av antalet invånare i Malmö innebär att tillsyns- och kontrollbehovet och miljöarbetet ökar. Mycket tyder på att ett förändrat arbetssätt kommer att innebära att ytan per medarbetare och den geografiska placeringen kommer att få mindre betydelse i framtiden.

Hur planerar nämnden att möta lokalbehovet?

Miljöförvaltningen kommer att renovera det gemensamma personalrummet i fastigheten vilket kommer att generera en förhöjd årshyra med 250 000,00 under kontraktstiden.

Inga andra förändringar som påverkar lokalkostnaderna planeras.

Utveckling av lokalförsörjningsarbetet

Miljöförvaltningen har en intern lokalgrupp som arbetar med att effektivisera lokalanvändandet i nuvarande kontorslokal. En fråga som behöver utredas gemensamt i staden är förhyrning av externa lokaler och gemensamma konferensytor.