

# Lokalbehovsplan 2021-2035

---

Servicenämnden

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Inledning.....</b>	<b>4</b>
<b>Befintligt lokalbestånd .....</b>	<b>6</b>
Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?.....	7
Beskrivning av befintligt lokalbestånd.....	9
Nyttjandegrad.....	10
Effektiviseringspotential.....	11
<b>Framtida lokalbehov .....</b>	<b>14</b>
Vilka faktorer påverkar lokalbehovet? .....	14
Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver? .....	14
Hur planerar nämnden att möta lokalbehovet? .....	15
<b>Utveckling av lokalförsörjningsarbetet .....</b>	<b>17</b>

## Sammanfattning

Varje år antas en lokalförsörjningsplan av kommunfullmäktige med syfte att peka ut riktningen i stadens lokalutveckling för de kommande 15 åren. Kommunstyrelsen (genom stadskontoret) ansvarar för ledning, samordning och uppsikt av stadens lokalförsörjning och servicenämnden (genom LOPE - Lokalprocess enheten) ansvarar för den operativa samordningen av lokalförsörjningsprojekt.

Som underlag för stadens övergripande lokalförsörjningsplan ansvarar respektive beställande nämnd att det egna behovet av lokaler både är beskrivna i så kallade lokalbehovsplaner men också att lokalbehovet är tillgodosett samt att de egna lokalerna nyttjas resurseffektivt.

Servicenämnden ansvarar för serviceverksamheter som drivs i kommunal regi och förvaltningen är utöver stödfunktionerna uppdelad i fyra avdelningar: stadsfastigheter, skolrestauranger, kommuntjänster och kommunteknik. Grunden i uppdragen är att utföra service och tjänster åt Malmö stads övriga förvaltningar och bolag.

Serviceförvaltningens ansvar avseende lokalförsörjningen i Malmö stad är bland annat att säkerställa att kapaciteten möter upp behoven hos andra facknämnder, med andra ord att leverera förskolor, grundskolor, gymnasieskolor, boende och olika typer av lokaler som är kvalitativa och ändamålsenliga för verksamheterna.

Eftersom servicenämndens verksamhet i huvudsak styrs av befolkningsprognoser samt befolkningsutveckling inom förskola, grundskola, gymnasieskola det vill säga andra facknämnder och med bakgrund av att avtal och beställningar kan variera över tid är det svårt att tillförsäkra lokalutvecklingen inom servicenämnden egna lokaler på lång sikt (baseras delvis på andra nämnders verksamhet och planering samt avveckling och nybyggnation).

Av servicenämndens lokalbehovsplan framgår dock att det under planeringsperioden 2021-2035 finns en egen lokalkapacitet som i stora delar ligger i paritet med nuvarande efterfrågan och ur historiskt perspektiv kan servicenämndens lokalbehov betraktas som statistiskt och troligtvis förblir även så framöver (framtida omorganisationer och ändrat verksamhetsinnehåll inom servicenämnden kan dock påverka egna lokalbehovet). Likaledes bedöms merparten av lokalerna vara anpassade efter verksamhetens omfattning, användningsområden och behov samt utnyttjas optimalt.

Det pågår dock några projekt i syfte att se över möjligheten att ännu bättre anpassa lokalerna till verksamheten men också se över möjligheterna till en viss samlokalisering i befintliga lokaler. Detta gäller i huvudsak verksamheter inom kommundtjänster och kommuntekniks verksamhetsområden (Augustenborgsområdet, Sporregatan, Stadiongatan).

Vad avser nyttjandegrad och effektivitetspotential bedöms flertalet av servicenämndens kontorsverksamheter kunna genomföras med ett annat arbetssätt/modell eller kunna övergå till aktivitetsbaserade arbetsplatser (ABW) vilket innebär att antalet arbetsplatser/stationer bör kunna ökas. Kontorsverksamheternas karaktär är i huvudsak homogen och det finns möjligheter att anpassa lokalerna efter ny arbetsmodell och på så sätt få in fler personer i kontoren.

Genom ABW skulle även en ökad samlokalisering kunna ske och på så sätt effektivisera användningen av kontorsytor och minska kostnader delat per person men även skapa möjligheter att ta in verksamheter från andra nämnder istället för att tillämpa externa förhyrningar.

När det gäller faktorer som har verkan på lokalerna framöver förväntas den ökade digitaliseringen ge en utveckling som påverkar lokalbehovet och sannolikt ge ett minskat behov av fasta arbetsstationer. Ökade möjligheter till flexibla arbetssätt kommer också skapa nya förutsättningar och möjligheter till fler flexibla arbetsplatser för de verksamheter vars arbete inte är platsberoende.

## 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.

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 driftskonsekvenser 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. Denna samordning rör inte minst lokalförsörjningen där både plats och pengar måste hushållas med och användas på ett sunt vis för att inte belasta kommande generationer mer än nödvändigt.

Servicekommittén ansvarar för serviceverksamheter som drivs i kommunal regi och förvaltningen är uppdelad i fyra avdelningar: stadsfastigheter, skolrestauranger, kommundjänster samt kommunteknik och har även stödfunktioner som ekonomi, HR, kommunikation och kansli- och utveckling. Förvaltningen har cirka 1 600 anställda som är fördelade på ett 100-tal yrkeskategorier och utplacerade på flertal ställen i Malmö stad.

Grunden i serviceförvaltningens uppdrag är att utföra service och tjänster åt Malmö stads övriga förvaltningar och bolag och tjänsterna kan delas upp i två kategorier:

Kommungemensamma tjänster är de tjänster som kommunfullmäktige har beslutat att servicekommittén ska utföra och alla nämnder ska då använda sig av serviceförvaltningens tjänst.

Valbara tjänster är tjänster som bara vissa förvaltningar eller bolag har behov av. De kan variera över tid och baseras på en självkostnadsprincip för serviceförvaltningen och kan även utföras av ett privat alternativ. Serviceförvaltningens utbud av valbara tjänster styrs av dialog mellan serviceförvaltningen och de andra förvaltningarna och kommunala bolagen.

### Avdelning stadsfastigheter

Stadsfastigheter ansvarar för byggnation och förvaltning av Malmö stads fastigheter för skola, barn-, äldre- och socialomsorg, kultur och fritid. Fastighetsbeståndet uppgår totalt till cirka 1,8 miljoner kvadratmeter byggnad och 4,9 miljoner kvadratmeter utemiljö. I det dagliga arbetet prioriteras energi- och miljöfrågor.

### Avdelning skolrestauranger

Skolrestauranger tillagar och serverar skolmat; frukost, lunch och mellanmål till grundskoleförvaltningen, gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen samt delar av förskoleförvaltningen. På några skolor driver skolrestauranger också skolans café i eller i anslutning till skolrestaurangen. Skolrestauranger tillhandahåller även stödtjänster till skolförvaltningarna och intern catering efter beställning.

Skolrestauranger driver också den interna personalrestaurangen Smakfullt på Henrik Smithsgatan 13 vilken tillika är verksamhetens utbildningskök. Verksamheten i skolrestauranger drivs efter gällande lagar och förordningar samt Malmö stads riktlinjer och policys.

### Avdelning kommundjänster

Kommundjänsternas uppdrag är att tillhandahålla tjänster till Malmö stads förvaltningar och Malmöborna och består av 7 enheter:

Intern service som ansvarar för post och bud, rådhuset, intern kundservice, receptionstjänster, administrativa supporttjänster och kontorservice.

Redovisningsenheten som servar med redovisning och debitering för ett antal av Malmö stads förvaltningar.

Enheten HR-service som är Malmö stads centraliserade operativa verksamhet inom HR och utgör en del av den gemensamma HR-funktionen inom Malmö stad.

I enheten extern service ingår sektionerna serviceresor och specialtransporter där serviceresor bland annat ansvarar för kommunens färdtjänstutredningar och utförandet av serviceresor, färdtjänstresor och skolresor. Specialtransporter innefattar färdtjänst- och skolresor med specialfordon.

IT-service är enheten som hanterar den dagliga IT-leveransen till alla Malmö stads IT-användare och tillhandahåller service och support för systemdrift, övervakning, nät, klientplattform och telefoni.

Enheten städservice har flera sektioner som utför städning/lokalvård till Malmö stads förvaltningar och arbetar huvudsakligen på förskolor och grundskolor.

Enheten kontaktcenter är Malmöbornas väg in till kommunen och uppdraget är att göra det enkelt för Malmöbor, företagare och besökare att komma i kontakt med Malmö stad.

#### Avdelning kommunteknik

Kommunteknik ska tillgodose behovet av en väl fungerande stadsmiljö och sköter bland annat drift, underhåll och skötsel inom gator, park och fastigheter och består av 4 enheter.

Enheten fastighet arbetar med teknisk drift och service av fastigheter.

Enheten markskötsel utför drift och underhåll av grönytor, manuell och maskinell renhållning av gator och torg, plantering och utsättning av stadens blomsterprogram samt badbevakning på stadens stränder åt fastighet- och gatukontoret samt stadsfastigheter.

Enheten markanläggning innehåller anläggning, reparation, bredband, trafik, underhåll, vinter och linjemålning, projekt samt samordning av markarbete.

Enheten service innehåller i korta drag servicepunkten, tjänstecyklar, fordonsverkstad, macken, förråd och butik, smedjan, åkeriet och Malmö återbyggdepå.

#### Lokalbehovsplan 2021-2035

Servicenämnden ansvarar för lokalplanering och den fysiska miljön kopplat till verksamhetsområdena. Till detta ansvar hör att årligen inkomma med lokalbehovsplan till kommunstyrelsen. Årets lokalbehovsplan omfattar perioden 2021-2035 och redogör för utveckling och behov av lokaler för verksamheterna på kort och lång sikt.

Planen ska uppdateras årligen och bli beskriva nyttjandet av befintliga lokaler och vilka pågående lokalprojekt nämnden har. Lokalbehovsplanen utgör ett underlag för den egna verksamheten men även för stadens samlade lokalförsörjningsarbete samt upprättande av Malmö stads samlade lokalförsörjningsplan.

Eftersom Servicenämndens verksamhet är komplex och består av flertal varierande verksamheter och med olika uppdragsgivare och över tid är lokalbehovsplanen uppdelad per avdelning med de verksamheter som bedrivs inom avdelningen/ansvarsområdet/beställningen.

## Befintligt lokalbestånd

### Stadsfastigheter

Avdelningen stadsfastigheter tillsammans med skolrestaurangers ledning och serviceförvaltningens stöd-funktioner finns idag på Henrik Smithsgatan 13. Lokalerna är belägna i en byggnad om sex våningar + källare (parkering).

### Skolrestauranger

Skolrestauranger driver verksamhet i stadens kommunala grundskolor och gymnasieskolor samt några förskolor. Respektive skola hyr serveringslokalen/matsalen av stadsfastigheter och skolrestauranger hyr kökslokalen av stadsfastigheter. I ett fåtal skolor hyrs lokalerna av extern hyresvärd enligt samma uppdelning. Respektive skola ansvarar för drift, städ och underhåll av matsalen och skolrestauranger ansvarar för drift, städ och underhåll av kökslokalen. Skolrestauranger hyr inga förskolekök utan ansvarar för bemaning i några förskolekök på uppdrag av förskoleförvaltningen.

I samtliga kök tillagas måltider och/eller måltidskomponenter. I cirka 60 av de totalt 90 skolrestaurangerna tillagas all mat på plats till den egna skolans servering, i en del av dessa kök tillagas också specialkost och måltidskomponenter/delar av menyn för utskick till närliggande skolor och förskolor. I övriga 30 av de totalt 90 skolrestaurangerna sker tillagning på plats i varje kök av de måltidskomponenter i menyn som är möjliga med den utrustning som finns till exempel potatis, ris, sallader, stycksaker och kalla såser. Måltidskomponenter som inte går att tillaga på plats och/eller specialkost levereras från närliggande större kök.

Under skolterminerna serveras dagligen måltider till cirka 40 000 barn och elever i cirka 90 kök. Under sommar och jullov tillagas och serveras måltider till ett varierat antal barn och elever i cirka 60 kök till lovskola för högstadie- och gymnasieelever, fritidsverksamhet i skolor men också måltider till ett större antal förskolor än under terminerna när förskolors ordinarie personal har semester.

I kontorslokalerna på Henrik Smithsgatan 13 är ledning, chefer och specialister placerade. Lokalerna används också av första linjens chefer/sektionschefer som arbetsplats mellan köksbesöken och för aktiviteter, möten och utbildningar mellan chefer och medarbetare som arbetar i köken. Tillgång till lokaler för detta ändamål är begränsad på respektive skola under skoltid.

Skolrestauranger har också tillgång till ett kallförråd i Tygelsjö, som tillhör kommunteknik, där uppställning och förvaring av köksutrustning sker under omflyttningar/evakueringar av skolor och inför avyttring.

### Kommuntjänster

Kommuntjänster är i nuläget sju enheter med spridning över olika lokaler i staden. Extern service, service-resor, intern services samt verksamheterna post & bud och administrativa supporttjänster, samt enhet städservice hyr in sig på Augustenborgsgatan 26A (hyresvärd stadsfastigheter) där plats för ett större antal fordon, utrymme för posthantering, reception, möjlighet för beställningscentral samt kontors- och mötesrum finns. Samtliga ytor som verksamheterna hyr utnyttjas maximalt. Städservice har även en lokal på Västanforsgatan (extern hyresvärd) som nyttjas som tvätteri, kontor, reception samt lager av lokalvårdsprodukter.

Extern service: Specialtransporter hyr moduler på Sporregatan där parkering för specialfordon för utförande av färdtjänst samt tillhörande administration finns.

HR-service hyr externa lokaler på Baltzarsgatan 4, centralt i staden, där de har kontor och mötesrum som möjliggör utbildning, undervisning samt telefonsupport.

Redovisningsenheten tillsammans med kommundienstens övergripande administration hyr ett våningsplan med kontor och mötesrum på Västra station .

Kontaktcenter har nyligen flyttat in på Stadiongatan 40B som anpassats för den mer omfattande telefon-

support de bedriver.

IT-service är på Krangatan 4 där de hyr plan 1-4 i hus 1, samt plan 1-3 i hus 2. Beslut om ny IT organisation i Malmö stad är taget och kommer sammanfogas i en ny avdelning som kommer placeras under serviceförvaltningen våren 2021.

#### Kommunteknik

Kommunteknik hyr merparten av lokalerna på Augustenborgsområdet samt utför löpande drift- och underhåll av Malmö stads gatu- och parkmark, fastighetsdrift och underhåll samt teknisk service. För att utföra denna verksamhet har kommunteknik stora lokalytor för förvaring av material, verkstäder för reparationer av lastbilar och arbetsmaskiner, montering, lagning och tillverkning av smidesföremål, reparationer av småmaskiner, garage till lastbilar, personal- och omklädningsrum samt kontorslokaler för administration. Har också en drivmedelsstation för att säkerställa att stadens fordon körs fossilfria med HVO 100 bio. Därutöver har kommunteknik även lokaler på Hyllie Boställe, Växthusen, Pildammarna och Sankt Knut (kontors lokaler, personal- och omklädningsrum, maskiner och förråd).

### **Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?**

#### Stadsfastigheter

Lokalbehovet följer avdelningens organisation och utgörs av en förvaltningsenhet, en administrativ enhet, en byggprojektenhet samt lokalprocessenheten. Till dominerande del kontorsverksamhet och det finns inga förestående förändringar som påverkar lokalbehovet mer än ett effektivare nyttjande av arbetsplatserna.

#### Skolrestauranger

Skolrestaurangers verksamhet kräver lokaler som är anpassade för livsmedelshantering, tillagning, förvaring, avfallshantering, personalutrymme samt utrymme och angöringsmöjligheter 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

Kommuntjänsters verksamheter kan grovt delas upp i två huvudkategorier utifrån typ av lokalbehov:  
Kundservice/kundtjänst och handläggning

Färdtjänsthandläggning och utredning är idag lokaliserat på Augustenborgsgatan 26A, utspridda i hus B och C. Färdtjänsthandläggarna tar emot fysiska besök av medborgare och kunder i samband med utredning. Vid personliga besök finns behov av en receptionstjänst, samt samtalsrum anpassade för krav gällande säkerhet och sekretess i samband med myndighetsutövning. Besöksrummen behöver även vara tillgänglighetsanpassade. I övrigt gäller grundläggande behov vid utredningsarbete, samt grupp- och mötesrum. Nuvarande receptionstjänst på Augustenborgsgatan drivs av intern service för extern service, post och bud, samt kommunteknik.

Serviceresors beställningscentral för transportsamordning av serviceresor tar emot beställningar via telefon. Lokalen kräver därmed förutsättningar för det, såsom teknik och ljuddämpning.

Kontaktcenter tar emot kommunala ärenden och frågor från stadens medborgare via telefonsamtal samt digitala tjänster och verksamheten behöver en anpassad miljö för kundservice och kundtjänst gällande teknik och ljuddämpning. Kontaktcenter är en verksamhet som kan komma att växa i samband med ökat samarbete för avlastning åt andra verksamheter i stadens behov av support.

Intern kundservice är en mindre verksamhet som behöver lokaler anpassade för kundservice via telefon samt digitala tjänster. Detsamma gäller HR-service och redovisningsenheten. Redovisningsenheten har ett 20-tal kontorsplatser samt utrymme för möten och delar ett våningsplan på Västra station tillsammans med kommundiensternas övergripande administration.

Förestående förändringar som kan påverka lokalbehovet är mottagning av besök från Malmöborna för kontaktcenter och redovisningsenheten. Kontaktcenter planerar att under 2020 börja med geografisk platsnärvaro för att erbjuda fysiska möten med kommunvägledare. Detta pilotprojekt har dock inte kunnat påbörjas som planerat till följd av restriktioner under Covid-19. Diskussioner pågår om alternativ att ha samlokalisering i lokaler med andra kommunala verksamheter eller med statens servicecenter. Tanken är då i första hand att använda befintliga lokaler, alternativt att behov kan finnas att hitta en lokal i staden tillsammans med stadens servicecenter.

Även redovisningsenheten behöver plats för besök från Malmöborna. Besöken har hittills skett på Augustenborgsgatan 26A, men kan omlokaliseras och samordning med kontaktcenter är en möjlighet. Lokaler för besök från Malmöbor behöver vara tillgänglighetsanpassade, samt uppfylla eventuella krav avseende sekretess och säkerhet.

#### Logistik och transport

Administrativa supporttjänster har behov av parkeringsplatser för sina tjänstebilar då de utför kvalitetskontroller av externt städ runt om i staden. Post och bud har logistikuppdrag som är i behov av både lastområde och parkeringar för sina tjänstebilar. Det kommer tunga lastbilar med leveranser flera gånger varje dag till post och bud. Verksamheten har varit med i planeringen gällande ny lokal på Sporregatan tillsammans med serviceresor, men detta har nu pausats på grund av pandemin. Post och buds verksamhet växer och utökas och är därför i behov av nya lokaler i närtid då omklädningsrum, parkering och leveranser, samt arbetsyta inte är anpassat till verksamheten.

Specialtransporter som har 45 fordon ansvarar för utförande av färdtjänst samt tillhörande administration och hyr moduler på Sporregatan (hyresvärd är stadsfastigheter).

Städservice är en verksamhet som väntas fortsätta växa, dock innebär inte deras uppdrag ett utökat behov av fasta arbetsplatser och väntas därför inte påverka lokalbehovet för avdelningen. De har nu totalt elva rum samt gemensamt konferensrum och samtalsrum som delas med intern service och serviceresor, samt ett besöksrum för redovisningsenheten med debitering och reception på Augustenborgsgatan 26. De använder parkering för tolv bilar. Lager av lokalvårdsprodukter finns idag i lokalen på Västanforsgatan samt i specialtransporters lokaler.

Slutligen har intern service även servicetjänster i form av reception, konferens och kontorsvaktmästeri i stadshuset. Diskussioner om ombyggnad och omlokalisering av verksamheter från stadshuset pågår.

#### Kommunteknik

Kommunteknik har personallokaler och omklädningsrum för ca 650 medarbetare på flera platser i Malmö stad varav 100 deltagare från Arbetsmarknads- och socialförvaltningen. De största lokalerna finns på Augustenborg och S:t Knutsväg. Övriga personal- och omklädningslokaler samt förrådslokaler för maskiner och material finns på Växthusen och Pildammarna.

På Augustenborg förvaras också Malmö stads beredskapslager i händelse av en naturkatastrof typ översvämning eller annan samhällsomfattande extra ordinär händelse. Här finns också lokaler för att förvara 2600 däck till Malmö stads fordonsflotta. Anläggningen på Augustenborg är även säkerhetsklassad utifrån att den har en samhällsviktig funktion att fylla och här är också två reservkraftverk placerade vid akuta händelser i staden för att säkerställa funktion på drivmedel, verkstad för fordon med mera.

Lokalerna på S:t Knutsväg är främst avsedda för förvaring av material för drift- och underhåll i de centrala delarna av Malmö stads park- och gatumark som lokaler, garage, förråd, personalomklädningsrum, matsal och kontorslokaler. Kommunteknik har även liknande verksamhetslokaler på ytterligare fem andra adres-



ser med olika stora ytor i Malmö samt återvinner byggmaterial på arbetsmarknadsprojektet återbyggdepån.

Kommunteknik ansvarar även för stadens växthus som sköter stadens blomsterutsmyckning i hela staden åt Fastighet- och Gatukontoret och för att minska transporter till deponi med avfall från papperskorgar och uppsopat avfall från gångytor, torg och stadens gator har också kommunteknik mellanlagringsplatser på Hyllie och Augustenborg för detta avfall.

## Beskrivning av befintligt lokalbestånd

### Stadsfastigheter

Stadsfastigheter finns i förvaltningens egna lokaler på Henrik Smithsgatan 13 och nyttjar hela våning 3 och 4 samt del av våning 1 och 2 (vån 6 har inte fastighetsförvaltningsenheten behov av i nuläget). Våningsplan 1-4 är cirka 1200 kvm. Våningsplan 6 är cirka 700 kvm (Stadsfastigheter använder cirka 50% av totala ytan eller 3400 kvm och lokalkostnaden är 5.100.000 kr/år). Lokalerna har varit möjliga att utveckla och bedöms fungerat väl över tid. Lokalerna är även ändamålsenliga och bedöms ha god beständighet.

### Serviceförvaltningens stödfunktioner

Serviceförvaltningens stödfunktioner (ekonomi, HR, kommunikation och kansli- och utveckling) är placerade på Henrik Smithsgatan 13, plan 5 (cirka 1100 kvm och lokalkostnaden är 1.620.000 kr/år). Lokalerna är nyrenoverade och bedöms lämpliga och välfungerande för ändamålet.

### 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 22.300.000 kr/år. Hyresvärd är stadsfastigheter utom i ett fåtal fall där det är privat hyresvärd.

Restaurangköket på Henrik Smithsgatan 13 är cirka 109 kvm och lokalkostnaden är cirka 245.000 kr/år.

Verksamhetens ledning; chefer och specialister är placerade på Henrik Smithsgatan 13 plan 2 (cirka 300 kvm och lokalkostnaden är cirka 455.000 kr/år).

### Kommuntjänster

Handläggning, administration, ledning och kundservice/kundtjänst är placerade på Augustenborgsgatan 26A, byggnad B (cirka 390 kvm och lokalkostnaden är 380.000 kr/år) Åldern på byggnaderna på Augustenborgsgatan 26 A, tillsammans med detaljplaner gällande utbyggnad av bostäder i området, påverkar lämpligheten i att förlänga kontrakten gällande dessa lokaler (hyresvärd stadsfastigheter).

Beställningscentralen är på Augustenborg byggnad C (cirka 420 kvm och lokalkostnaden är 550.000 kr/år). Lokalerna bedöms vara otillräckliga och lever inte upp till dagens krav på modern teknik och ändamålsenlig arbetsmiljö. Verksamheten är igång sju dagar i veckan årets alla dagar. Övriga verksamheter är då stängda vilket gör att det upplevs otryggt att röra sig inne på området (hyresvärd stadsfastigheter).

Kontaktcenter finns på Stadiongatan 40 B våning 2 (cirka 820 kvm och lokalkostnaden är 890.000 kr/år). Har möjlighet att växa i befintliga lokaler på Stadiongatan. En översyn görs just nu för att se hur lokalerna kan användas mer effektivt då de har behov av mindre samtals- och telefonrum. Skulle verksamhetens placering förlängas finns det ett visst behov av anpassning av lokalerna. I nuläget finns möjligheten att samlokalisera med intern kundservice (hyresvärd stadsfastigheter).

HR-service är placerade på Baltzarsgatan (cirka 1400 kvm och lokalkostnaden är 1.980.000 kr/år). Lokalerna är något trånga, men har en bra placering i staden utifrån verksamhetens behov (extern hyresvärd).

Redovisningsenheten är placerade på Västra station, plan 2 (cirka 370 kvm och lokalkostnaden är 950.000 kr/år). Kommuntjänsters ledningsgrupp har i nuläget kontorsplatser i ledningsgruppsrummet på Västra Station. Det ger på sikt plats för redovisningsenheten att växa i antal medarbetare (hyresvärd stadsfastig-

heter).

Specialtransporter är placerade i moduler på Sporregatan (cirka 980 kvm och lokalkostnaden är 1.270.000 kr/år). Beslut om permanent lösning för placering väntas tas inom de kommande åren för att säkra kostnadseffektiviteten. Tomten på Sporregatan är optimal för verksamheten med stort utrymme för parkering av fordon, bra placering i närheten av större farleder, samt möjligheter att i framtiden bygga kontorslokaler på området (hyresvärd stadsfastigheter).

Post och bud, samt administrativa supporttjänster är placerade på Augustenborg i byggnad D (cirka 560 kvm och lokalkostnaden är 569.000 kr/år). Augustenborg byggnad D bedöms inte vara beständiga lokaler. De är inte anpassade för den arbetsyta eller fordonsyta som verksamheten kräver. Post och bud och specialtransporter kan samlokaliseras för ökad effektivitet och hållbarhet (hyresvärd stadsfastigheter).

IT-service är placerade på Krangatan 4 (cirka 2800 kvm och lokalkostnaden är 3.860.000 kr/år). Lokalerna bedöms praktiska och funktionella för ändamålet med möjlighet till parkering av tjänstebilar. Idag finns 17 rum lediga för ca 20 personer men det finns även möjlighet till ett effektivare nyttjande av lokalerna som helhet, vilket innebär att uppskattningsvis 40 kontorsplatser skulle kunna tillföras befintligt lokalbestånd (extern hyresvärd).

Extern service är idag utspridda på Augustenborg mellan hus B och hus C, men det är önskvärt att medarbetarna sitter tillsammans då man ser att det finns synergieffekter i att samtliga tre verksamheter är placerade i gemensamma lokaler. Det finns även ett behov av flexibilitet kring hur lokalytorna nyttjas då serviceresor är beroende av det uppdrag de har från respektive beställare och som kan förändras över tid. Verksamheterna kan placeras i andra lokaler i staden, dock kan en placering av färdtjänsthandläggarna i utkanten av staden försvåra möjligheten att ta emot sökande av färdtjänst (hyresvärd stadsfastigheter).

Slutligen bedöms den lokal på Västanforsgatan som städservice hyr vara för liten för nuvarande verksamhetsbehov och eventuella anpassningar i befintlig lokal bedöms inte vara kostnadseffektiva (extern hyresvärd).

## Kommunteknik

Nuvarande lokalbestånd som kommunteknik förfogar över är i huvudsak fördelat på följande områden/adresser i staden: Augustenborg, Södra Sjukhusområdet, Hyllie Boställe, Fågelhuset i Pildammsparken, St. Knutsväg, och växthusen i Slottsparken samt återbyggdepån (totalt cirka 19400 kvm och lokalkostnaden är 9.335.000 kr/år) .

Nuvarande lokaler är anpassade efter verksamhetens omfattning, användningsområden och behov. De lokaler som kommunteknik använder på S:t Knutsgatan är de lokaler som står främst i tur att ersättas när hyreskontraktet löper ut 2023 (extern hyresvärd).

Nuvarande placering av lokaler och funktioner ska ses i förhållande till det geografiska verksamhetsområdet det vill säga att finnas i anslutning till den stadsmiljö som ska vårdas och skötas.

## Nyttjandegrad

### Stadsfastigheter

Varje våningsplan på Henrik Smithsgatan 13 rymmer cirka 60 arbetsplatser samt gemensamhets- och kommunikationsytor. Övergång till annat arbetssätt eller aktivitetsbaserad arbetsplats (ABW) skulle innebära att antalet arbetsplatser/stationer bör kunna öka. Verksamheternas karaktär är homogen och inte beroende av plats. Risken att ha outnyttjade lokaler bedöms som obefintlig.

### Stödfunktioner

Stödfunktionerna ekonomi, kommunikation, HR samt kansli- och utveckling är placerade på Henrik Smithsgatan 13, plan 5 och består av 58 medarbetare där merparten sitter i egna rum. Genom samnyttjande av

kontorsrummen samt tillämpning av nya arbetsformer och metoder kan nyttjandegraden öka, men också ge tillgång till kontorslokaler för andra verksamheter.

#### Skolrestauranger

Verksamheten i skolrestauranger såväl kök som kontor bedrivs dagtid under vardagar och nyttjas då fullt ut. I skolrestauranger pågår införande av nytt arbetssätt med heltidsanställningar för alla medarbetare vilket möjliggör effektivare produktion genom att sprida ut arbetsmoment och matlagning/förberedelser under hela dagen och där modern utrustning möjliggör även tillagning under hela dygnet. Sprida arbetstiden i olika arbetspass/skift kan också bli aktuellt för ökad effektivitet.

Förändringar har skett i kontorsutrymmena på Henrik Smithsgatan 13 för att anpassa till nyrekryteringar och att skapa arbetsplatser för sektionschef som inte har arbetsmiljömässigt bra arbetsplatser i köken.

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 lokalen till andra. I skollokaler är detta extra viktigt för att säkerställa allergi- och specialkost till barn och elever. Skollokalerna är inte offentliga lokaler där andra än behöriga får tillträde.

#### Kommuntjänster

Analys har gjorts och görs löpande angående samlokalisering av serviceresor och specialtransporter. Här ses även post och bud som en möjlighet att samlokalisera med de två andra. Utsedda personer arbetar med att se över hur och var dessa verksamheter lämpligast bör lokaliseras, där synergieffekter i att samlokalisera fordon och förare är tydliga. Mest relevant är tomtyta/plats för fordon, samt placering i staden. Positivt med Sporregatans placering är närheten till stadens större farleder. Det är en viktig faktor utifrån ekologisk hållbarhet och minskning av mycket trafik i stadskärnan.

HR-service nyttjar sina lokaler maximalt och kontaktcenter på Stadiongatan har i dagsläget viss outnyttjad yta som ger möjlighet för kontaktcenter att öka antalet kontorsplatser vid behov, men även möjlighet att inhyra intern kund service. Lokalerna på Västra station möjliggör plats för redovisningsenheten att växa eftersom ledningsrummet där även utvecklingssekreterarna sitter är flexibla inför omlokalisering då arbetet inte är platsberoende.

Samtliga verksamheter inom kommundtjänster nyttjar lokalerna dagtid, med undantag för beställningscentralens lokaler, samt Sporregatan.

#### 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 kommundteknik har flera beredskapsgrupper som arbetar såväl dagtid som kvällar och helger. Exempel på detta är gatujour, verkstadsjour, brand- och säkerhetsjour, fastighetsjour och vinterberedskapen som kallas ut när behovet av snöröjning och halkbekämpning av gång- och cykelbanor, vägar och gator uppstår i staden. Förtätningen av staden och det ökade behovet av service gör att vi ser att fler enheter kommer att behöva jobba mer 2-skift i framtiden.

Kommunteknik har idag inga lediga lokaler att tillgå då avdelningen har fått ett nytt utökat funktionsuppdrag från Fastighets- och gatukontoret vilket medför att kommundteknik inom ramen för sina befintliga lokaler ska optimera användningen av nuvarande lokalytor.

## Effektiviseringspotential

#### Stadsfastigheter

Finns möjligheter att anpassa lokalerna på Henrik Smithsgatan 13 till ett nytt arbetssätt/arbetsmodell, som till exempel aktivitetsbaserad arbetsplats (ABW). Genom ABW skulle även en samlokalisering kunna ske

och då även ta in andra verksamheter.

### Skolrestauranger

Precis som med stadsfastigheter kan skolrestaurangers kontorsutrymmen på Henrik Smithsgatan 13 anpassas och användas på ett annat arbetssätt/arbetsmodell och på så sätt få in fler personer i kontoret.

Inför underhållsåtgärder i kök och ombyggnader på skolor undersöks möjligheten att minska köksytorna och lösgöra ytor till skolans verksamhet. Modern maskinpark/köksutrustning planeras vid underhåll och ombyggnader vilket möjliggör effektivare arbetssätt och produktion, höjd måltidskvalitet, bättre arbetsmiljö, mindre personalåtgång och mindre svinn.

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.

Samarbete mellan nämnder och förvaltningar som hanterar mat och måltider samt utbildningar inom måltidsområdet finns i staden men kan utökas och göra den samlade måltidshanteringen effektivare. Verksamheter som är geografiskt nära varandra kan samarbeta och skapa synergieffekter kring måltidshantering, till exempel skola, förskola och kommunala boende i ett geografiskt avgränsat område. Arbetssätt, arbetsmoment och vanor kan också förändras i köken för att hushålla effektivare med el, vatten och utrustning. Livsmedelslagens krav på säker mat och tydlig ansvarsfördelning ska beaktas vid all förändring, effektivisering, utökat samarbete och integrerade verksamheter.

Vid skolförvaltningarnas planering och byggnation av matsalar bör matsalens yta kunna användas så effektivt som möjligt till andra ändamål, till exempel vara samlingslokal, aula, undervisningslokal med mera. Matsalens utformning och materialval påverkar även städutförarens uppdrag, arbetsmiljö och möjlighet till effektiv drift.

### Kommuntjänster

Augustenborgsgatan 26A: Lokalerna som hyrs av beställningscentralen bedöms vara otillräckliga och lever inte upp till dagens krav på modern teknik och ändamålsenlig arbetsmiljö. Verksamheten är igång sju dagar i veckan årets alla dagar. Övriga verksamheter är då stängda vilket gör att det upplevs otrött att röra sig inne på området. Om extern service samlokaliseras kan de vara mer yteffektiva.

Det pågår diskussioner kring huruvida verksamheten på Sporregatan kan inrymmas i lokalerna på Augustenborg. Det har även gjorts en översyn kopplat till nybyggnation som ej är slutförd än. Om specialtransporter ska flytta till Augustenborg krävs omfattande ombyggnation och annan verksamhet måste flytta ut för att skapa utrymme till fordon. Området måste även göras trafiksäkert. Lokalerna på Augustenborg bedöms vara otillräckliga och lever inte upp till dagens krav på en modern och ändamålsenlig arbetsmiljö.

Tomten på Sporregatan bedöms utifrån extern services perspektiv vara optimal för verksamheten och möjligheter finns att i framtiden bygga kontorslokaler på området. Nuvarande lokaler på Sporregatan är temporära och behov finns av en permanent lösning. En samlokalisering av post och bud och specialtransporter kan också vara en möjlighet. Slutligen är en samlokalisering av dessa verksamheter med kom-  
munteknik en möjlighet.

Samtliga intern service verksamheter utom servicetjänster som utförs på stadshuset, Henrik Smithsgatan 13 och Rådhuset kan samlokaliseras i ett gemensamt kontor med ett nytt arbetssätt eller aktivitetsbaserade arbetsstationer och samtalsrum. Detsamma bedöms vara relevant för städservice då merparten av verksamhetens medarbetare inte behöver fasta arbetsplatser i sitt uppdrag. Det finns behov av lokaler att hålla möten, men dessa behöver inte vara i verksamhetens egna lokaler.

### Kommunteknik

Kommunteknik kan, utifrån att gällande detaljplan för fastigheten Hyllie Boställe så tillåter, bygga om delar av de befintliga förrådslokalerna till personal- och omklädningsrum. Detta kan medföra en bättre

och mer kostnadseffektiv användning av befintliga lokaler, vilket är att föredra framför att hyra nya lokaler till verksamheten.

En effektiviseringsåtgärd som undersöks inför framtiden är möjligheten att arbeta mer i 2-skift, detta då drift och underhåll är ett arbete som inte nödvändigtvis måste utföras mellan kl. 07.00-16.00. Om det är möjligt att arbetet utförs i 2-skift kommer lokalbehovet att minska för personallokaler och matsalar med mera.

## Framtida lokalbehov

### Vilka faktorer påverkar lokalbehovet?

#### Stadsfastigheter

Omfattningen av nämndens uppdrag och om reglementet utökas med nya verksamheter som tex under 2020 då LOPE (Lokal Process Enheten - före detta LiMa) tillfördes nämndens uppdrag och lokaliserades till Avenboken.

#### Skolrestauranger

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

Skolförvaltningarna val av utförare av tjänsten skolmat påverkar både volymen av elever och planeringsförutsättningar och ledtider inför planering, projektering och genomförande av ny- eller ombyggnationer.

#### 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.

Ett ökat digitaliserat arbetssätt, såsom fler digitala möten, påverkar alla medarbetare med statiska arbeten som i huvudsak utförs digitalt. En ökad digitalisering kan innebära ett minskat lokalbehov och minskade lokalkostnader.

#### 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.

### Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

#### Stadsfastigheter

Fastighetsförvaltningsenheten personal kommer öka i takt med den mängd nyproduktion alternativt fastigheter som vi får över från fastighets- och gatukontoret och kulturförvaltningen (cirka 1 medarbetare per år) och detta anser vi kunna hantera de närmsta 3-4 åren på befintligt tilldelade rum. Detsamma gäller projektenheten. Under året 2020 och 2021 gör vi bedömningen att lokalerna räcker men ser precis som fastighetsenheten att ökat behov kommer år 2022-2023. Dessa ökade behov och ytterliga behov med cirka 10-20% under åren 2026-2030 samt åren 2030-2035 anser vi dock kan hanteras med ett förändrat arbetsätt/metod alternativt aktivitetsbaserade arbetsplatser.

#### Skolrestauranger

Skolrestauranger etablerar kök i skolor på uppdrag av skolförvaltningarna och deras elev- och verksamhetsprognoser. Under 2021-2025 och 2026-2030 beräknas 2-3 kök startas per år. År 2031-2035 finns inga detaljerade planeringsuppgifter från skolförvaltningarna.

Skolrestauranger har behov av en uppställnings- och lagringsplats/förråd som kan ersätta/komplettera förrådet i Tygelsjö.

För skolrestaurangers ledning är lokalbehovet under perioden något ökande i takt med att fler skolor

byggs vilket utökar antalet sektionschefer på sikt. Förändrade och/eller utökade tjänster kring stöd- och specialist- och ledningsfunktioner kan också påverka lokalbehovet av kontorslokaler. Förändrat arbetssätt och aktivitetsbaserade arbetsplatser kan väga upp eventuella ökat antal medarbetare i ledningen. Förändrat arbetssätt och verksamhet i köken kan påverka utrustningsbehoven och förvaringsbehov.

Förändrat klimat med till exempel varmare medeltemperatur och förändrad vattentillgång påverkar behov av kapacitet på kyla, vatten och ventilation i köken, detta påverkar både nybyggnationer men också ombyggnader i befintliga kök.

#### Kommuntjänster

År 2021-2025 planeras fortsatt utredning och översyn av lokalerna på Augustenborg, samt hur deras nuvarande verksamheter bäst lokaliseras för ökade synergieffekter, hållbarhet och effektivitet.

Det finns ett förslag på utredning om beställningscentral i egen regi, samt eventuell samverkan med Lunds kommun avseende färdtjänsten och drift av beställningscentral.

Hyreskontrakt med externa hyresvärdar ses över.

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. En ny lokal kan eventuellt vara i ett samarbete med till exempel stadens servicecenter.

För kontaktcenters eventuella förlängning av kontraktet på Stadiongatan finns behov av att i närtid genomföra en utveckling av lokalerna i form av upprustning av toaletterna, skapa ett nytt mindre rum, ljudisolering av sammanträdesrum. I nuläget saknas även tillgång till vatten i matsalen. Det finns dock planer på att riva befintliga byggnader och bygga bostäder men i nuläget är tidsperspektivet osäkert. Om kontaktcenter sitter kvar i befintliga lokaler till 2027 kan en ny lokal behövas efter denna tidsperiod.

Ett ökat digitaliserat arbetssätt kan innebära att behovet av fasta arbetsstationer för kontorsarbete minskar. Ökade möjligheter till att jobba hemma skapar nya förutsättningar och möjlighet till fler flexibla platser för de verksamheter vars arbete inte är platsberoende. En annan möjlig utveckling är minskat personalbehov till följd av ökat antal automatiserade tjänster, eller samma antal personer med möjlighet att hantera en större andel tjänster.

Åren 2026-2030 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.

2031-2035 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 år 2021-2025 är faktorer som påverkar kommuntekniks behov av verksamhetslokaler främst att nuvarande hyreskontrakt på Augustenborg löper ut per den 31 december 2021, men kan förlängas till den 31 december 2023. Andra faktorer som påverkar kommunteknik är behovet av att finna nya lokaler/mark till Malmö återbyggdepåverksamhet då hyreskontraktet löper ut 31 december 2024.

## Hur planerar nämnden att möta lokalbehovet?

#### Stadsfastigheter

En arbetsgrupp har fått uppdrag att se över innevarande struktur med enskilda kontorsplatser, så kallade cellkontor. Målsättningen är att etablera så kallade kombikontor (alla medarbetare har en egen arbetsplats) med varierande inslag av aktivitetsbaserad arbetsplats (ABW). Avsikten är att bättre utnyttja befintliga och tillgängliga kvm men att även effektivisera förekommande arbetsmetoder. I närtid kan evakueringslokaler komma att bli aktuellt under ombyggnad och omställningsperiod.

## Skolrestauranger

Under 2021 öppnar nya/ombyggda skolor och skolrestauranger i Malmö Idrottsgrundskola, Djupadalskolan och Österportskolan. Under 2022 öppnar Monbijouskolan och eventuellt Kungshögskolan. Under 2023 planeras ny skola i kvarteret Brännaren eller på annan plats samt Mölledalskolan, och Hyllieskolan. Framtidens lokalbehov därefter följer skolförvaltningarnas utveckling samt byggnation och skolrestauranger anpassar verksamheten efter detta.

## Kommuntjänster

Kommuntjänsternas lokalbehov bedöms inte öka i närtid. Flera av avdelningens verksamheter växer, främst Städservice vars utveckling inte innebär något ökat behov av egna lokaler. Kontaktcenter beräknas växa, vilket nuvarande lokal på Stadiongatan ger möjlighet till. Den geografiska platsnärvaren som innebär en utökning av verksamheten planeras att samordnas och samlokaliseras tillsammans med andra verksamheter i staden.

## Kommunteknik

Kommunteknik bildar under våren en intern arbetsgrupp som kontinuerligt ska arbeta för att öka lokaleffektiviseringen och samutnyttjande av befintliga lokaler, planera framtida förändringar, knyta till sig experter inom olika sakområden, öka kunskapen och våga tänka nytt.



## Utveckling av lokalförsörjningsarbetet

### Stadsfastigheter

Den egna organisationen har stärkts genom att kontaktperson för avdelningens lokalbehovsplan har utsetts och kan se en utvecklingspotential i att dimensionera arbetsmetoder och verktyg så att de inte är beroende av en stationär arbetsplats. När det gäller konsekvenser av covid 19 och epidemiologisk dimensionering av den fysiska miljön bör detta utredas och ingå i framtida lokalförsörjningsarbete.

### Skolrestauranger

I skolrestaurangs utvecklings- och förändringsresa har den egna organisationen stärks och tydliggjorts med medarbetare med tydliga arbetsroller och uppdrag att arbeta med lokal- och utrustningsfrågor samt vara kontaktpersoner i dialogen kring lokalfrågor. Samarbete med skolförvaltningarna och stadsfastigheter har stärkts och fördjupats med regelbundna dialogmöte kring lokalfrågor och planering.

### Kommuntjänster

Genom skapande av en arbetsgrupp med ansvar för serviceförvaltningens lokaler kan lokalanvändandet effektiviseras och lokalkostnaderna minska.

### Kommunteknik

En tydligare arbetsordning gällande vem som ansvarar och sammanställer servicenämndens lokalbehovsplan har etablerats och kontaktpersoner inom avdelningen med ansvar för egna verksamhetens lokaler har utsetts.

### Serviceförvaltningen

Genom årets lokalbehovsplan 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 tillämpa ett förändrat arbetssätt eller övergå till aktivitetsbaserade arbetsplatser.

Ett förändrat arbetssätt skulle innebära att antalet arbetsplatser/stationer bör kunna öka och på så sätt möta upp framtida lokalbehov, men även öka nyttjandegraden och skapa möjligheter att ta in andra verksamheter från andra nämnder istället för att tillämpa externa förhyrningar.