

# Lokalbehovsplan 2021-2035

---

Stadsbyggnadsnämnden

## 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 .....	6
<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

### Anvisning

I detta avsnitt ges en sammanfattning av det viktigaste i nämndens lokalbehovsplan.

Denna lokalbehovsplan 2021–2035 för stadsbyggnadsnämnden har tagits fram som en del av stadens gemensamma lokalförsörjningsplan.

Mellan åren 2010–2020 har antalet anställda på stadsbyggnadskontoret ökat med ca 40 medarbetare. I juni 2020 har stadsbyggnadskontoret 220 anställda. Nya arbetsplatser har skapats genom ombyggnationer i befintliga lokaler samt att flera personer får dela större arbetsrum.

Pandemin har framkallat modernare arbetssätt med bland annat alternativa arbetsplatser och digitala möten som följd och därmed har också behovet av fysisk närvaro på arbetsplatsen minskat. Om detta blir långvarigt återstår att se.

Sammanfattat konstateras att nuvarande lokaler är omoderna och svårutnyttjade. De är inte heller ändamålsenliga utifrån moderna arbetsprocesser. En samlad översyn tillsammans med övriga förvaltningar behövs för att bland annat facilitera samarbete, internt och externt.

## 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.

### Anvisning

I detta avsnitt finns möjlighet att introducera läsaren till planen.

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. 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. Ingaoplanerade fysiska besök sker förvaltningens lokaler förutom till arkivverksamheten.

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

Beslut om Lokalbehovsplanen 2021 –2035 ska tas i Stadsbyggnadsnämnden 23 september2020.

Kontaktperson är lokalsamordnare Carina Husberg, administrativa avdelningen, 040-341904

## Befintligt lokalbestånd

### Anvisning

I detta avsnitt ska nämnden beskriva hur det egna lokalbeståndet ser ut och hur det nyttjas.

Mellan åren 2010–2020 har organisationen ökat med ca 40 medarbetare. Stadsbyggnadskontoret har i juni år 2020 220 anställda. Nya arbetsplatser har inrättats genom ombyggnationer i befintliga lokaler samt att flera personer får dela rum.

## Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?

### Anvisning

Här ska nämnden beskriva vilka verksamheter man bedriver som kräver olika typer av lokaler. Ser nämnden förestående förändringar i sin verksamhetsutövning som påverkar lokalbehovet?

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 stadens tekniska rotel.

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

## Beskrivning av befintligt lokalbestånd

### Anvisning

Här ska nämnden ge en övergripande beskrivning och analys kring sitt befintliga lokalbestånd.

Utgå ifrån perspektiven nedan (det går bra att lägga till perspektiv som bedöms relevanta för den egna nämndens verksamhet):

- Utifrån verksamhetstyp: Ange antal lokaler, kvm (om möjligt uppdelat på LOA/BTA), lokalkostnader, hyresvärd (intern el extern).
- Analysera det befintliga beståndets utveckling över tid – tidsbegränsade kontrakt som inte bedöms lämpliga eller möjliga att förlänga, ålder på lokalbeståndet som påverkar ändamålsenlighet, utveckling av lokalkostnader osv.
- Beskrivning av de befintliga lokalernas ändamålsenlighet i relation till den verksamhet de är till för. Hur "beständigt" bedöms lokal innehavet vara/hur behöver det utvecklas?

Obs: Beskrivningen behöver inte vara på detaljnivå kring enskilda lokaler. Välj en detaljeringsgrad som passar den egna verksamheten. Syftet är att förmedla en övergripande bild av nämndens lokalbestånd – dess omfattning, kostnad, ändamålsenlighet och utveckling över tid - samt nämndens analys av detsamma.

Stadshuset 7066 kvadratmeter.

Lokalkostnader för 2020 är 10 677 500 kr.

Hyresvärd: Stadsfastigheter.

Motsvarar i nuläget förvaltningens storlek och behov.

## Nyttjandegrad

### Anvisning

Beskriv översiktligt hur lokalernas kapacitet mäts och bedöms idag. (Exempelvis brukare per kvm, brukare per timme, anställda per kvm). Sätten att analysera kapacitet kommer att skilja sig åt mellan nämnderna; såväl i tillvägagångssätt som i detaljeringsgrad. Beskriv hur just er nämnd arbetar med frågan.

Hur ser nyttjandegraden/beläggningsgraden ut i nämndens lokalbestånd i relation till dess kapacitet? Beskriv gärna om det finns några skillnader mellan exempelvis olika verksamheter, olika delar av Malmö eller olika tider på dygnet och dagar i veckan.

Har, eller riskerar, nämnden att få outnyttjade lokaler?

Stadsbyggnadskontoret hyr 7066 kvm totalt vilket innebär 32 kvm per anställd i snitt. Arkiven är inräknade i ytan.

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 SBK men har under våren mestadels stått tomma pga. pandemin. Det samma gäller för kontorsrummen. Förutom konferensrummen finns ett antal andra bokningsbara mötesrum.

Förvaltningens största mötesrum har under våren 2020 utrustats med digital mötesutrustning i samarbete med stadskontoret. Detta har förbättrat stadsbyggnadsnämndens och övriga nämnders möjligheter att genomföra digitala nämndssammanträden under den pågående coronapandemin, då det råder brist på stora mötesrum med digital mötesutrustning i staden.

## Effektiviseringspotential

### Anvisning

Vad skulle nämnden kunna göra för att nyttja befintligt lokalbestånd mer effektivt?

- Finns det möjlighet att ta in fler brukare inom delar av det befintliga beståndet?
- Skulle delar av nämndens verksamheter kunna samlokaliseras eller på andra sätt dela lokaler?
- Skulle nämnden kunna dela lokaler med andra nämnders verksamheter på ett annat sätt än idag?

Slå ihop små kontorsrum till större rumsenheter för att frigöra fler kontorsplatser.

Stadsbyggnadskontoret har utvärderat hur medarbetare och chefer upplever att arbeta hemifrån. Majoriteten av de svarande tycker att det fungerar väl eller mycket väl. Detta kan i framtiden minska behovet av fasta arbetsplatser i tex cellkontor och öppnar upp för landskap- och satellitkontor. Det har också framkommit att produktionen har upprätthållits trots hög grad av hemarbete. Fungerande hemarbete med bibehållen produktion är faktorer som kan leda till minskat behov av antal kontorsarbetsplatser i framtiden. Under rådande omständigheter spås behov av en modernare arbetsplats med förändrad struktur och moderna arbetssätt även efter pandemin.

Det behövs en effektivisering av nyttjandegrad/samutnyttjande av lokaler inom stadsbyggnadskontoret och med övriga förvaltningar.

Största delen av kontorets arbete sker via dator och moderna arbetssätt såsom satellitkontor och coworkingspaces är strategier att möta Malmöbon och samarbete över förvaltningsgränserna.

Eventuell flyttning av hyresgäster i stadshuset kan medföra att en större omDispositionering i stadshuset sker.

## Framtida lokalbehov

### Vilka faktorer påverkar lokalbehovet?

#### Anvisning

Vilka faktorer påverkar nämndens behov av verksamhetslokaler? Befolkningsförändringar som påverkar olika brukargrupperns storlek är så klart en viktig påverkansfaktor. Men det finns även flera andra faktorer som påverkar lokalbehovet; valfrihet och utbud av service, verksamhetens organisering och arbetssätt, förändrade myndighetskrav, samt lokalernas utformning i relation till verksamhetskrav är några exempel. Vilka faktorer spelar störst roll i er verksamhet?

Frageställningen är inte relevant för Stadsbyggnadskontorets lokalbehov.

### Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

#### Anvisning

Beskriv det förväntade lokalbehovet i perioder om fem år:

1. Nutid: år 2021-2025
2. Närtid: år 2026-2030
3. Framtid: år 2031-2035

För de två första perioderna är befolkningsprognosen en viktig utgångspunkt. När det gäller den tredje perioden handlar det mer om att föra ett övergripande resonemang om hur nämnden ser på sitt lokalbehov på lång sikt.

2021–2025

Efter rådande omständigheter på grund av pandemin ser SBK i framtiden en annan struktur i arbetssätt samt att behov av lokaler kommer att minska.

Det har uppstått ett ökat behov av fler större lokaler med digital utrustning. Detta behov bör ses över centralt i staden.

Nuvarande lokaler är inte ändamålsenliga utifrån moderna arbetsprocesser. Översyn av lokaler måste utföras 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 alternativ till de lokaler som finns idag men också utanför stadshuset. Lokalbehovsplanen stöttar den utveckling som förvaltningen vill se gällande framtidens arbetsplats.

### Hur planerar nämnden att möta lokalbehovet?

#### Anvisning

Nutid: Beskriv pågående lokalprojekt alternativt projekt som är på väg att startas upp. När bedöms dessa projekt färdigställas? Vilken effekt bedöms dessa projekt ha på nämndens lokalkapacitet- och kostnader?



Närtid: Beskriv hur nämndens lokalbehov påverkas av utvecklingen på ett övergripande plan. Omfattningen av lokalbehovet i relation till utvecklingen över tid. Förväntade förändringar avseende lokalkostnader för nämnden, beskrivet ur ett mer övergripande perspektiv. Beskriv även pågående lokalprojekt som förväntas tas i bruk under denna period och därmed börja generera lokalkostnader för nämnden. Tidplan. Förväntade förändringar avseende lokalkostnader för nämnden.

Framtid: Beskriv hur nämnden resonerar kring sitt lokalbehov på längre sikt.

En projektgrupp har bildats som stöd i SBK:s arbete med verksamhetsplaneringen inför 2021. Gruppen ska utarbeta förslag till hur förvaltningen kan arbeta vidare med strategin ”Flexibilitet i tid och rum” som är en del av förvaltningens utvecklingsarbete ”SBK 2023”. Arbetet med SBK 2023 har en koppling till kommunfullmäktiges målområde ”En god organisation”.

## Utveckling av lokalförsörjningsarbetet

### Anvisning

I detta avsnitt har nämnden möjlighet att utvärdera sitt eget lokalförsörjningsarbete och ge förslag på frågor som behöver utredas gemensamt i staden. Utgå gärna ifrån frågorna nedan:

- Hur kan nämndens eget lokalförsörjningsarbete utvecklas?
- Ser nämnden att det finns några specifika frågor gällande lokalförsörjningsarbetet som behöver utredas?

Effektivisera nyttjandegraden/samutnyttja lokaler inom hela staden.

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