

# Lokalbehovsplan 2021-2035

---

Tekniska nämnden

## 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.....	5
Effektiviseringspotential.....	5
<b>Framtida lokalbehov .....</b>	<b>7</b>
Vilka faktorer påverkar lokalbehovet? .....	7
Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver? .....	7
Hur planerar nämnden att möta lokalbehovet? .....	7
<b>Utveckling av lokalförsörjningsarbetet .....</b>	<b>8</b>

## Sammanfattning

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 att avslutas så snart möjlighet finns. Lokalbehovsplanen för TN/FGK utgår från befintliga lokaler och bedömda lokalbehov före pandemin.

Erfarenheterna av distansarbete/hemarbete under pågående pandemi kommer sannolikt att påverka förvaltningens lokalbehov och lokallösningar på sikt. Sedan i början av april har 70–90% av arbetsplatserna i stadshuset varit tomma då de anställda arbetat hemifrån. Folkhälsomyndighetens rekommendationer kommer att fortsätta gälla tills vidare, men med en fortsättning under hösten kommer arbetsmiljöperspektivet i distansarbetet att ges större fokus. Även dessa erfarenheter kommer att påverka framtida lokallösningar för större organisationer.

Med beaktande av detta och en större digitalisering menar tekniska nämnden att Malmö stad gemensamt ska utreda stadshusets förutsättningar inför framtiden och hur ytan behöver fördelas mellan förvaltningarna på sikt.

## **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.

Fastighets- och gatukontorets lokaler består huvudsakligen av kontorslokaler i stadshuset. Förvaltningen disponerar också personallokaler i Folkets park, Magistratskolan/Abboten, Östra Promenaden, Torup, Katrinetorp, Augustenborg och Slottsträdgården. I stadshuset finns cirka 400 arbetsplatser och i Abboten och Östra Promenaden finns cirka ytterligare 62 arbetsplatser.

## Befintligt lokalbestånd

Fastighets- och gatukontoret disponerar drygt 12 000 kvm kontorsyta. Kostnaderna för lokalerna uppgår till 15,4 mnkr. Abboten är gamla skollokaler som har renoverats. Lokalerna i Folkets park, Slottsträdgården och Abboten har haft höga temperaturer under sommarmånaderna. Slottsträdgården har fått luftvärmepump och i parkkontoret i Folkets park har solfilm monterats på fönsterrutorna och genom dessa åtgärder har Slottsträdgården 2019 fått en bra arbetsmiljö. Abboten har 2020 fått solfilm på fönsterrutorna samtidigt som översyn skett av ventilations- och värmesystemet, vilket har medfört en bra arbetsmiljö. I Folkets Park fortsätter utredningen då lokalen fortfarande har höga temperaturer när det är varmt utomhus.

- Stadshuset: 9 403 kvm - 12,1 mnkr - 400 arbetsplatser
- Abboten kontor: 322 kvm - 0,3 mnkr - 30 arbetsplatser
- Abboten konferens: 968 kvm - 1 mnkr
- Folkets park: 556 kvm - 0,9 mnkr - 9 arbetsplatser
- Slottsträdgården: 107 kvm - 0,1 mnkr - 2 arbetsplatser
- Östra Promenaden: 726 kvm - 1 mnkr - 32 arbetsplatser
- Torup: 5 arbetsplatser
- Katrinetorp: 5 arbetsplatser
- Augustenborg: 3 arbetsplatser

## Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?

Förvaltningen bedriver traditionell kontorsverksamhet i stadshuset, Abboten och Östra Promenaden och Stadshuset.

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

Augustenborg är samlingsplats för de anställda som arbetar med utemiljön.

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

## Beskrivning av befintligt lokalbestånd

Stadshuset, kontorslokaler enligt ovan. Abbotens (stadsfastigheter) kontrakt löper ut 2022 och Östra Promenaden (Wihlborgs) 2027. Förvaltningens ambition är att dessa hyreslokaler om möjligt ska avvecklas och de anställda kan samlas i stadshuset.

## Nyttjandegrad

Lokalerna bedöms ha en hög nyttjandegrad. Fastighets- och gatukontoret har inga outnyttjade lokaler och riskerar inte att få outnyttjade lokaler.

## Effektiviseringspotential

Det finns viss möjlighet till effektivisering av lokalerna, till exempel genom att bygga mindre landskap genom att integrera ett antal kontorsmoduler med korridorerna och därmed skapa landskap för 6-20 personer. Fastighets- och gatukontoret har effektiviserat lokalytan genom att inreda merparten av kontorsmodulerna till arbetsplatser för två personer.

För att skapa en bättre utveckling och framdrift av förvaltningen skulle förvaltningen se ett behov av att samlokalisera de anställda på Abboten, Östra Promenaden och stadshuset i stadshuset eller annan likvärdig lokal.

Det finns eventuellt möjlighet att dela vissa av lokalerna på Abboten med andra förvaltningar.

Erfarenheterna av distansarbete/hemarbete under pågående pandemi kommer sannolikt att påverka förvaltningens lokalbehov och lokallösningar på sikt. Sedan i början av april har 70-90% av arbetsplatserna i stadshuset varit tomma då de anställda arbetat hemifrån. Folkhälsomyndighetens rekommendationer kommer att fortsätta gälla tills vidare, men med en fortsättning under hösten kommer arbetsmiljöperspektivet i distansarbetet att ges större fokus. Även dessa erfarenheter kommer att påverka framtida lokallösningar för större organisationer.

En fortsatt stor andel distansarbete från bostaden kräver en samsyn och utredning kring arbetsgivarens ansvar om bland annat arbetsmiljöfrågorna vid distansarbete. Utifrån framtida arbetssätt och nivå på distansarbete (andel medarbetare som arbetar hemifrån) kan förvaltningens lokaler visa sig vara mer eller mindre ändamålsenliga.

Med beaktande av detta och en större digitalisering menar tekniska nämnden att Malmö stad gemensamt ska utreda stadshusets förutsättningar inför framtiden och hur ytan behöver fördelas mellan förvaltningarna på sikt.

## **Framtida lokalbehov**

### **Vilka faktorer påverkar lokalbehovet?**

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 3,9 miljarder kr. Den kraftigt ökade investeringsvolymen kommer att medföra en ökning av både antal anställda och konsulter i förvaltningens lokaler.

### **Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?**

Förvaltningen har genomfört en omflyttning efter genomförd organisationsförändring. På sikt finns önskemål inom förvaltningen om att överföra kontorsarbetsplatserna i Abboten till Stadshuset. 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 framöver eller fram till 2035 i förhållande till befolkningstillväxten.

### **Hur planerar nämnden att möta lokalbehovet?**

Förvaltningen har kontorslokaler på ett flertal platser och skulle ha fördelar av att samlokalisera dessa verksamheter till färre platser för att uppnå verksamhetsfördelar. Lokalytorna i stadshuset kommer att anpassas utifrån verksamhetens utveckling och behov. För närvarande finns inga beslut om lokalprojekt.

Tekniska nämnden ser fördelar av att samlokalisera verksamheterna som finns i kv Abboten och stadshuset men även Östra Promenaden när hyreskontrakten löper ut.

## **Utveckling av lokalförsörjningsarbetet**

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 att avslutas så snart möjlighet finns.

Tekniska nämnden anser att Malmö stad gemensamt behöver utreda stadshuset och hur ytan behöver fördelas mellan förvaltningarna på sikt.