

Lokalbehovsplan 2022 - 2031

Kommunstyrelsen

Innehållsförteckning

| | |
|--|----------|
| Inledning | 3 |
| Nulägesbeskrivning | 4 |
| Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden? | 4 |
| Beskrivning av befintligt lokalbestånd | 4 |
| Nyttjandegrad | 6 |
| Effektiviseringspotential | 6 |
| Bedömning av framtida lokalbehov | 7 |
| Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov? | 7 |
| Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver? | 7 |
| Åtgärdsförslag för att uppfylla framtida lokalbehov | 8 |
| Pågående och beställda objekt | 8 |
| Planerad uppsägning av lokales | 8 |
| Utveckling av nämndens lokalförsörjningsarbete | 9 |

Inledning

Denna lokalbehovsplan utgör grunden för kommunstyrelsens eget lokalförsörjningsarbete. Planen uppdateras årligen och den beskriver kommunstyrelsens nuvarande och framtida lokalbehov på en övergripande nivå. I planen beskrivs hur befintliga lokaler används. Dessutom redogörs för aktuella lokalprojekt. Lokalbehovsplanen utgör därmed ett underlag för kommunstyrelsens och stadskontorets verksamhetsplanering.

Samtliga nämnders lokalförsörjningsplaner utgör underlag för stadens samlade lokalförsörjningsarbete.

Nulägesbeskrivning

Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?

Kommunstyrelsen förhyr lokaler avsedda för förtroendevalda och stadskontorets personal. Lokalerna utgörs uteslutande av kontorsarbetsplatser, sammanträdesrum och tillhörande biutor.

Kommunstyrelsen förhyr dessutom lokaler avsedda för verksamhet som inte bedrivs i kommunstyrelsens eller Malmö stads regi.

Genomgripande verksamhetsförändringar som påverkar kommunstyrelsens behov av lokaler är i dagsläget inte aktuella. Kommunstyrelsen ser emellertid löpande över förutsättningarna för att optimera den egna lokalanvändningen.

Beskrivning av befintligt lokalbestånd

Kommunstyrelsen förhyr för närvarande lokaler avsedda för den egna verksamheten i tre fastigheter:

- Rapphönan 29, Stadshuset, August Palms plats 1
- Kvarteret Uven, Lugna gatan 80 - 84
- 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.

Lokalerna bedöms som ändamålsenliga.

- 476 kvm, våning 1
- 4 688 kvm, våningarna 5 - 6
- 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. Fastighets- och gatukontoret och stadskontoret gör för närvarande en översyn av om lokalerna, genom enklare ombyggnation och bättre möblering, kan göras mer funktionella än de är i dag.

- 270 kvm

Hyra

Hyran för ovanstående lokaler är innevarande år:

- 7 640 000 kr år 2021, våning 1, 5 och 6
- 2 606 000 kr år 2021, våning 7
- 204 000 kr år 2021 år, O-huset

Lugna gatan 80 - 84, Kvarteret Uven

Hysesvärd är Wihlborgs Uvenine AB.

Kommunstyrelsen förhyr lokalerna på våningarna 4 och 5. 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 6 592 000 kr år 2021.

Brogatan 7, Laxen 23

Hysesvärd är Volito Laxen AB.

Lokalerna bedöms som ändamålsenliga

- cirka 795 kvm på våning 4

Hyran för lokalerna är 1 924 000 kr år 2021.

Övriga lokaler

Kommunstyrelsen ansvarar dessutom för följande lokalkostnader:

- 2 700 000 kr år 2021 till servicenämnden/stadsfastigheter för hyra av Amiralen.
- 3 181 000 kr år till Wihlborgs fastigheter AB för hyra av Slottsgatan 2/Västergatan 43. Lokalerna ställs till World Maritime University's (WMU) förfogande
- 10 100 000 kr år 2021 till servicenämnden, stadsfastigheter. Kostnaden avser hyra av lokaler i Tornhuset, Fiskehamnsgatan 1. Lokalerna ställs till WMU:s förfogande
- 1 295 000 kr år 2021 till Wihlborg AB för lokaler på Hjälmarekajen. Lokalerna ställs till WMU:s förfogandet
- 996 000 kr år 2021 till servicenämnden, stadsfastigheter, för lokaler på Disponentgatan 2. Lokalerna utgör boende för studenter på WMU
- 2 500 000 kr år 2021 i bidrag till Malmö Universitet för lokalkostnader för kårhuset

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 45 | 33 |
| Rapphönan, våningarna 5 och 6 | Cirka 170 | 28 |
| Rapphönan, våning 1** | 11 | 25 |
| Uven, våningarna 4 och 5 | Cirka 80 | 25 |
| Laxen 23 | Cirka 35 | 23 |

*Våningen utnyttjas främst av kommunalråd, politiska sekreterare och personal som bemannar kommunalrådsexpeditionen

** Hälften av lokalerna är tillfälligt utlånade till fackförbundet Kommunal

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 inte optimalt eftersom det försvårar utvecklandet av gemensamma verksamhetsöverskridande processer, samordning och samarbeten. Därför har initiativ tagits för att flytta kommunstyrelsens kommunalrådsavdelnings och stadskontorets samlade verksamhet till Rådhusets och Malmö tingsrätts nuvarande lokaler efter det att tingsrätten har flyttat till en ny domstolsbyggnad. En flytt kan preliminärt bli aktuell i mitten av 2025.

Om förflyttningen visar sig vara möjlig och lämplig, vilket kommer att utredas under hösten 2021, kommer stadskontorets delar av nuvarande lokalavtal att avvecklas successivt. Det innebär en förtätning av arbetsplatser på kort sikt. Kommunstyrelsen bedömer dock att det finns förutsättningar att lösa förtätningen på ett rimligt sätt, då kontaktcentrum inte kommer att utnyttja de lokaler kommunstyrelsen förhyr på första våningen i stadshuset, vilket tidigare varit avsikten, och då den IT-och digitaliseringsorganisation kommunstyrelsen tidigare ansvarade för överförts till servicenämnden. Det innebär att kommunstyrelsen för närvarande har ett visst överskott av lokaler.

Kommunstyrelsen kommer dock att ta emot 20-tal extratjänster, vilket påverkar lokalbehovet. En översyn av kommunstyrelsens och stadskontorets samlade lokalbehov och nyttjande på kort och lång sikt pågår därför.

Parallellt med planeringen för en flytt pågår på 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 kommunstyrelsens verksamhet. De erfarenheter förvaltningen fått av drygt ett år med medarbetare som i stor omfattning arbetat i hemmet tas tillvara i arbetet.

Bedömning av framtida lokalbehov

Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?

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

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

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

Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

Nutid 2022 - 2026

Ett arbete för att undersöka förutsättningarna för kommunstyrelsen och stadskontoret att förflytta verksamheten till Rådhuset och 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. Den initiala bedömningen är att det finns goda förutsättningar att utnyttja Rådhusets och Tingsrättens lokalytor på ett mer yteffektivt sätt än idag, så att fler arbetsplatser kan inrättas. Lokalanpassningar kommer alltså att behöva göras före en eventuell flytt. Ambitionen är att minimera antalet ingrepp i fastigheten och att använda återbrukat material vid eventuell ombyggnation och när lokalerna inreds.

Närtid 2027 - 2031

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

Framtid 2032 -

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

Åtgärdsförslag för att uppfylla framtida lokalbehov

Pågående och beställda objekt

| Objekt | Kort beskrivning (tex antal nya platser eller storlek) | Hyresvärd (stadsfastigheter eller privat) | Planerat färdigställande |
|----------------------|--|---|--------------------------|
| Rådhuset/Tingsrätten | ca 330 arbetsplatser | Stadsfastigheter | 1 juli 2025 |
| | | | |

Projektet planeras ersätta stadskontorets och kommunalrådsavdelningens nuvarande lokaler. Det innebär med andra ord en utökning av nuvarande lokalbestånd.

Planerad uppsägning av lokales

Om projektet att flytta kommunstyrelsens och stadskontorets verksamhet till Rådhusets och nuvarande Tingsrättens lokaler faller ut som planerat, kommer följande lokaler att sägas upp successivt från och med 2023:

- Laxen 23
- Uven, våningarna 4 – 5
- Rapphönan, våningarna 1 och 5 - 7

För att säkerställa att lokalerna avvecklas på ett rationellt och för Malmö stad ekonomiskt och verksamhetsmässigt fördelaktigt sätt, kommer stadskontoret och stadsfastigheters lokalprocessenhet att samarbeta runt avvecklingen.

Utveckling av nämndens lokalförsörjningsarbete

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.