

Lokalbehovsplan 2025 - 2034

Kommunstyrelsen

Innehållsförteckning

Inledning	3
Strategiskt ställningstagande för lokalplaneringen	4
Nulägesbeskrivning	5
Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?	5
Beskrivning av befintligt lokalbestånd	5
Utveckling av lokalbeståndet	6
Lokalkostnadsutveckling.....	6
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential	7
Bedömning av framtida lokalbehov	8
Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?	8
Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?	8
Planering för att uppfylla framtida lokalbehov	9
Lokalplanering	9
Kapacitet och kostnadsutveckling	9
Redovisning av de lokaler som avses att lämnas under planperioden.....	10
Utveckling av nämndens arbete med lokaler	11

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.

Strategiskt ställningstagande för lokalplaneringen

Kommunstyrelsens interna lokalförsörjningsarbete är helt inriktat på att styrelsens samlade verksamhet ska flytta till lokaler på Kalendegatan. Lokalerna är sammanbyggda med Malmö rådhus och tidigare bedrev Tingsrätten verksamhet i dem. Flytten planeras till hösten 2025.

Det innebär att styrelsen kommer att lämna samtliga de lokaler i Malmö som styrelsen idag bedriver verksamhet i.

Nulägesbeskrivning

Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?

Kommunstyrelsen bedriver uteslutande egen verksamhet i kontorslokaler. Det vill säga lokalerna utgörs av kontorsarbetsplatser, sammanträdesrum och tillhörande personal- och biutor.

Beskrivning av befintligt lokalbestånd

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

- Rapphönan 29, Stadshuset, August Palms plats 1
- Kvarteret Uven, Lugna gatan 80 - 84
- Laxen 23, Brogatan 7
- Malmö stads Brysselkontor

Rapphönan 29, Stadshuset

Hyresvärd är servicenämnden, stadsfastigheter.

Kommunstyrelsen disponerar verksamhetslokaler på våningarna 5, 6 och 7 samt förrådsutrymmen i stadshusets källare. Konferenscenter i stadshusets bottenvåning samdisponeras med övriga nämnder i stadshuset.

Lokalerna, som bedöms som ändamålsenliga för verksamheten, omfattar cirka 5 200 kvm på våningarna 5 - 7.

Budgeterad lokalhyra är 10 700 000 kr år 2023.

Lugna gatan 82, Kvarteret Uven

Hyresvärd är Wihlborgs Uvenine AB.

Kommunstyrelsen förhyr lokalerna på våningarna 4 och 5. Dessutom samutnyttjar styrelsen och förskolenämnden källarutrymmen och konferenslokal på våning 6.

Lokalerna, som bedöms som ändamålsenliga för verksamheten, omfattar cirka 2 600 kvm på våningarna 4 och 5.

Budgeterad lokalhyra är 7 450 000 kr år 2023.

Brogatan 7, Laxen 23

Hyresvärd är Volito Laxen AB.

Lokalerna, som bedöms som ändamålsenliga för verksamheten, omfattar cirka 795 kvm på våning 4.

Budgeterad lokalhyra är 2 225 000 kr år 2023.

Stadskontorets kontor i Bryssel

Stadskontoret hyr ett mindre kontor i Bryssel.

Budgeterad lokalhyra är 174 000 kr år 2023.

Övriga lokaler

Kommunstyrelsen budgeterar 2023 dessutom för följande lokalkostnader:

- 3 100 000 kr till servicenämnden/stadsfastigheter för hyra av Amiralen
- 3 300 000 kr till Wihlborgs fastigheter AB för hyra av Slottsgatan 2/Västergatan 43. Lokalerna

ställs till World Maritime University's (WMU) förfogande

- 11 000 000 kr till servicenämnden, stadsfastigheter. Kostnaden avser hyra av lokaler i Tornhuset, Fiskehamnsgatan 1. Lokalerna ställs till WMU:s förfogande
- 1 900 000 kr till Wihlborgs AB för lokaler på Hjälmarekajen. Lokalerna ställs till WMU:s förfogande
- 1 060 000 kr till servicenämnden, stadsfastigheter, för lokaler på Disponentgatan 2. Lokalerna utgör boende för studenter på WMU
- 432 000 kr i hyra för samverkanslokaler för trygghetsarbete på Bergsgatan
- 2 500 000 kr i bidrag till Malmö universitet för lokalkostnader för kärhuset

Hyreskostnaderna är avrundade.

Utveckling av lokalbeståndet

Kommunstyrelsen lämnade vid årsskiftet 2022/2023 förhyrda lokaler i stadshusets bottenplan samt de lokaler som kommunstyrelsen delat med tekniska nämnden i stadshuset O-hus. Tekniska nämnden övertog därefter samtliga dessa lokaler.

Syftet var att effektivisera kommunstyrelsens eget lokalutnyttjande och att skapa förutsättningar för tekniska nämnden att lämna förhyrda lokaler i kvarteret Abboten, så att utbildningsverksamhet nu kan bedrivas i dem. Flyttrockaden innebar att fastighets- och gatukontoret kunde samla verksamhet i stadshuset. Samtidigt kunde undermåliga externt förhyrda lokaler sägas upp så att Malmö stad nu kan bedriva utbildningsverksamhet i mer ändamålsenliga lokaler än tidigare.

Lokalkostnadsutveckling

Kommunstyrelsens lokalkostnader är, trots hyresökningar, i princip oförändrade i förhållande till föregående år. Det beror på att delar av lokalbeståndet sades upp vid årsskiftet 2022/2023.

Interna lokaler (stadsfastigheter)	2022	2023
Hyra (MNKR)	11	11
Yta (BTA)	7 000	5 200
kr/kvm	1 571	2 115

Externa lokaler	2022	2023
Hyra (MNKR)	8	9
Yta (LOA)	4 400	4 400
kr/kvm	1 818	2 045

	2019	2020	2021	2022	P 2023
Lokalkostnad i Mnr, exklusive ersättning till fristående aktörer.	40	39	42	43	44
Andel av nämndens	4 %	4 %	5 %	6 %	6 %

totala kostnader, %					
---------------------	--	--	--	--	--

Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

Respektive nämnd ansvarar, utifrån sitt reglemente, för att säkra att de egna lokalerna nyttjas resurseffektivt.

Kommunstyrelsen strävar efter att så långt möjligt utnyttja befintliga lokaler på ett effektivt sätt och har som tidigare nämnts överlåtit lokaler i stadshuset till tekniska nämnden. Samtliga kommunstyrelsens och stadskontorets egna lokaler utnyttjas företrädesvis under normal kontorsarbetstid.

Bedömning av hur effektivt lokalerna används görs i första hand genom att antalet tillgängliga arbetsplatser jämförs med antalet medarbetare och genom studier av hur mycket lokalerna de facto används.

I dag har stadskontoret fler medarbetare än arbetsplatser, varför insatser påbörjats för att använda tillgängliga arbetsplatser flexibelt. Med digitala hjälpmedel som stöd alternerar flera medarbetare mellan för dagen lediga arbetsplatser. Arbetet bedrivs som projekt, men det är en del i stadskontorets insatser för att utveckla nya, effektiva och moderna arbetsformer. I stort syftar arbetet till att utveckla lokal- och tekniska lösningar, som stödjer arbetet med att nå målen för kommunstyrelsens verksamhet.

Kommunstyrelsen förbereder arbetet med att flytta kommunstyrelsens kommunalrådsavdelning och stadskontorets samlade verksamhet till lokaler i direkt anslutning till Rådhuset. Flytten planeras till hösten 2025. Det innebär att nuvarande lokalavtal tecknade för stadshuset (Rapphönan 29), Lugna gatan 82 (Kvarteret Uven) samt Brogatan 7 (Laxen 23) planeras att avvecklas.

Bedömning av framtida lokalbehov

Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?

Befolkningsprognosen utgör grunden för stadens lokalplanering. För flertalet nämnder och förvaltningar i staden är prognosen därför avgörande för en god framförhållning när det gäller den egna lokal- och verksamhetsplaneringen. Det som främst påverkar kommunstyrelsens och stadskontorets inriktning och volym, är emellertid politiska och verksamhetsmässiga prioriteringar.

Stadskontoret bedriver huvudsakligen verksamhet i kontorslokaler. Det är rimligt att anta 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. En del behov av ökade insatser från kommunstyrelsens och stadskontorets sida, förorsakade av befolkningsökningen, bör dessutom kunna mötas med digitaliseringsåtgärder och utvecklade arbetsformer. En annan viktig aspekt att ta hänsyn till, när det gäller att uppskatta kommunstyrelsens lokalbehov, är att en stor del av stadskontorets medarbetare har tecknat distansarbetsavtal. Det innebär att de under två dagar per vecka och om arbetet ger förutsättningar för det, arbetar på annan plats än på kontoret.

I kravspecifikationen för renoveringen av kommunstyrelsens tilltänkta lokaler har kommunstyrelsen tryckt på vikten av att lokaler och inredning utformas så, att de kan användas utan att lokalmässiga justeringar behöver göras om verksamheten förändras, utökas eller minskas i framtiden.

Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

Nutid 2025 - 2030

Arbetet med att skapa förutsättningar för att flytta kommunstyrelsens och stadskontorets samlade verksamhet till Rådhuset och lokalerna i anslutning till Rådhuset pågår.

I kommunstyrelsens kravspecifikation när det gäller renovering av dessa lokaler framgår att lokalerna ska tillfredsställa en rad generella behov. De ska till exempel möjliggöra arbete i tyst enskildhet, samarbeten och främja kreativa möten. Kopplat till arbetsplatserna ska det finnas goda förutsättningar att hålla såväl mindre som större möten och en avskild avdelning för att hålla möten med externa gäster eller möten som arrangeras av andra förvaltningar i staden. Dessa externa gäster ska erbjudas temporära arbetsstationer i anslutning till möteslokalerna.

Utöver de mer generella behoven kommer lokalerna att tillfredsställa en rad verksamhetsspecifika behov.

Huset kan möbleras med cirka 250 arbetsplatser, vilket är färre platser än vad verksamheten idag disponerar. Det innebär att samtliga medarbetare inte kommer att ha en egen arbetsplats. Det är därför viktigt att lokalerna och inredningen är flexibel och kan användas på olika sätt.

Närtid 2031 - 2034

I dagsläget finns det inte något som indikerar större förändringar i kommunstyrelsens behov av lokaler under denna period. I kravspecifikationen för renovering av de nya lokalerna, har vikten av att lokaler och inredning byggs flexibla och hållbara över tid markerats, så att de kan fungera oavsett om verksamheten organiserats om, växer eller minskar.

Kommunstyrelsen ser med andra ord inga behov av lokalförändringar i närtid.

Långsiktig utblick 2035 och framåt

Kommunstyrelsen ser inte heller behov av större lokalförändringar på lång sikt.

Planering för att uppfylla framtida lokalbehov

Kommunstyrelsens aktuella lokalplanering handlar uteslutande till att flytta styrelsens samlade verksamhet till lokaler i anslutning till Rådhuset. Det innebär att lokaler förhyrda i stadshuset, i kvarteret Uven och på Brogatan 7 lämnas.

För de lokaler kommunstyrelsen förhyr i kvarteret Uven, löper hyresavtalet ut per 31 december 2026. Stadskontoret har meddelat förskoleförvaltningen, som förhyr övriga lokaler i fastigheten, att lokalerna kan stå till dess förfogande tidigare om den så önskar. Det har också anmälts att lokalerna lämnas i förtid till Malmö stads lokalbank.

Lokalplanering

Kommunfullmäktige godkände i november 2023 ett investeringsärende som innebär att kommunstyrelsens verksamhet flyttas till lokalerna i anslutning till Rådhuset enligt ovan redovisade planer.

I samma ärende gav kommunstyrelsen servicenämnden i uppdrag att i samråd med berörda nämnder utreda förutsättningarna för och ta fram förslag på stadshusets framtida användning.

Kapacitet och kostnadsutveckling

Kommunstyrelsens lokalkostnader kommer sannolikt att minska något när verksamheten flyttar.

När kommunstyrelsen lämnar stadshuset skapas förutsättningar för staden att effektivisera användandet av administrativa lokaler, vilket långsiktigt kan innebära en besparing för staden som helhet.

Redovisning av de lokaler som avses att lämnas under planperioden

Kommunstyrelsen och stadskontoret planerar att hösten 2025 flytta all egen verksamhet, med undantag för den verksamhet som bedrivs i Bryssel, till lokaler sammanbyggda med Rådhuset.

Det innebär att kommunstyrelsen nuvarande hyresavtal kommer att sägas upp. De lokaler som omfattas är:

- Laxen 23, våning 4
- Uven, våningarna 4 – 5
- Rapphönan, våningarna 5 - 7

För att säkerställa att avvecklingen av lokalerna sker på ett rationellt och för Malmö stad ekonomiskt och verksamhetsmässigt fördelaktigt sätt, har stadskontoret inlett en dialog runt formerna för avvecklingen med lokalprocessenheten på serviceförvaltningen.

Eftersom hyresavtalet för Uven löper ut först 31 december 2026, har dessa lokaler dessutom anmälts till Malmö stads lokalbank.

År	Lokal	Beskrivning av Lokal	Intern/Extern	Frångående hyra
2024				
2025	Laxen 23 Uven Rapphönan	Samtliga lokaler är avsedda för administrativ verksamhet.	Uven och Laxen är externa. Rapphönan är intern	17 125 000 *
2026				
2027				
2028				

* Budgeterade lokalkostnader 2023.

Utveckling av nämndens arbete med lokaler

Kommunstyrelsens och stadskontorets lokalplanering utvecklas löpande. Det kommer vidare att förstärkas framöver, då resurser måste avsättas för att samordna och leda arbetet med att förbereda och genomföra den praktiska flytten och parallellt förbereda organisationen så att lokalerna används på ett sätt så att de stödjer nämndens arbete med att nå målen för verksamheten.