

Lokalbehovsplan 2026 - 2035

Kommunstyrelsen

Innehållsförteckning

Inledning	4
Strategiska ställningstaganden	5
Nulägesbeskrivning	6
Lokalkrävande verksamheter	6
Befintligt lokalbestånd.....	6
Historisk utveckling av lokalbeståndet.....	7
Historisk utveckling av lokalkostnaderna.....	8
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential	8
Framtida lokalbehov	10
Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov	10
Nämndens förväntade framtida lokalbehov	10
Lokalplanering	11
Planerad lokalanskaffning	11
Planerad avveckling	11
Kapacitets- och kostnadsutveckling	11
Utveckling av nämndens arbete med lokaler	12

Inledning

Denna årliga lokalbehovsplan utgör grunden för kommunstyrelsens 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 tillsammans underlag för stadens samlade lokalförsörjningsarbete.

Strategiska ställningstaganden

Kommunstyrelsens interna lokalförsörjningsarbete är helt inriktat på att styrelsens samlade verksamhet ska flytta till lokaler på Kalendegatan. Lokaler som är sammanbyggda med Malmö rådhus. Flytten planeras till januari 2026.

Det innebär att kommunstyrelsen kommer att lämna samtliga de lokaler i Malmö som styrelsen bedriver verksamhet i egen regi i.

Nulägesbeskrivning

Lokalkrävande verksamheter

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

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.

Budgererad lokalhyra är 10 398 000 kr år 2024.

Kommunstyrelsen och stadskontoret avser att lämna dessa lokaler per 31 januari 2026. Kommunfullmäktige har givit kommunstyrelsen och servicenämnden i uppdrag att utreda hur hela fastigheten bäst används i framtiden.

Lugna gatan 82, Kvarteret Uven

Hyresvärd är Wihlborgs Uvenine AB.

Kommunstyrelsen förhyr, i andra hand genom träffad överenskommelse med förstahandshyresgästen förskolnämnden, lokalerna på våningarna 4 och 5. Dessutom samutnyttjar kommunstyrelsen 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.

Budgererad lokalhyra är 7 340 000 kr år 2024.

Stadskontorets hyresavtal för dessa lokaler löper till och med 31 december 2026. Stadskontoret har meddelat såväl förskoleförvaltningen som disponerar övriga våningar i huset som stadsfastigheters lokalprocessenhet att stadskontoret gärna frånträder lokalerna ett år i förtid. Om detta inte är möjligt får stadskontoret fortsatt betala hyra för lokalerna.

Lokalerna skulle eventuellt kunna utgöra temporära evakueringslokaler om Stadshuset byggs om i en nära framtid.

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 2 450 000 kr år 2024.

Lokalerna är uppsagda per 31 december 2025.

Stadskontorets kontor i Bryssel

Stadskontoret hyr ett mindre kontor i Bryssel.

Budgeterad lokalhyra är 210 000 kr år 2024.

Övriga lokaler

Kommunstyrelsen budgeterar 2024 dessutom för följande lokalkostnader:

- 2 700 000 kr till servicenämnden/stadsfastigheter för hyra av Amiralen
- 3 746 000 kr till Wihlborgs fastigheter AB för hyra av Slottsgatan 2/Västergatan 43. Lokalerna ställs till World Maritime University's (WMU) förfogande
- 9 747 000 kr till servicenämnden, stadsfastigheter. Kostnaden avser hyra av lokaler i Tornhuset, Fiskehamngatan 1. Lokalerna ställs till WMU:s förfogande
- 1 558 000 kr till Wihlborgs AB för lokaler på Hjälmarekajen. Lokalerna ställs till WMU:s förfogande
- 1 096 000 kr till servicenämnden, stadsfastigheter, för lokaler på Disponentgatan 2. Lokalerna utgör boende för studenter på WMU
- 552 425 kr i hyra för samverkanslokaler för trygghetsarbete på Bergsgatan
- 2 500 000 kr i bidrag till Malmö universitet för lokalkostnader för kårhuset

Hyreskostnaderna är avrundade.

Historisk utveckling av lokalbeståndet

Kommunstyrelsen lämnade vid årsskiftet 2022/2023 förhyrda lokaler i Stadshusets bottenplan samt de lokaler som kommunstyrelsen delat med

tekniska nämnden i Stadshusets så kallade 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, icke ändamålsenliga externt förhyrda lokaler sades upp samtidigt som Malmö stad nu kan bedriva utbildningsverksamhet i mer ändamålsenliga lokaler än tidigare.

Historisk utveckling av lokalkostnaderna

Kommunstyrelsens lokalkostnader har minskat något över tid. Anledningen är att styrelsen överlätit lokaler till tekniska nämnden.

Interna lokaler (stadsfastigheter)	2022	2023	2024
Hyra (MNKR)	11	11	10
Yta (BTA)	7 000	5 200	5 200
kr/kvm	1 571	2 115	1 923

Externt inhyrda lokaler	2022	2023	2024
Hyra (MNKR)	8	9	10
Yta (LOA)	4 400	4 400	4 400
kr/kvm	1 818	2 045	2 273

Lokalkostnader	2020	2021	2022	2023	Prognos för 2024
Lokalkostnad i mnkr, exklusive ersättning till fristående aktörer.	34	42	43	44	42
Andel av nämndens totala kostnader, %	4	5	6	6	6

Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

Kommunstyrelsen strävar efter att så långt möjligt nyttja befintliga lokaler på ett effektivt sätt. Bedömning av hur effektivt lokalerna används görs i första hand genom att antalet tillgängliga arbetsplatser jämförs med antalet medarbetare. I dag har verksamheten något färre arbetsplatser än medarbetare.

Bedömningen är ändå att behovet av arbetsplatser är väl tillgodosett. Anledningarna är flera, till exempel medarbetares möjlighet att arbeta på andra platser än på kontoret.

Kommunstyrelsen har påbörjat förberedelser för att flytta kommunstyrelsens kommunalrådsavdelnings och stadskontorets samlade verksamhet till lokaler sammanbyggda med Rådhuset. Flytten planeras till januari 2026. Det innebär att nuvarande lokalavtal tecknade för Rapphönan 29 (stadshuset) och Brogatan 7 (Laxen 23) då kommer att avvecklas. Avtalet för lokalerna på Lugna gatan 82 (Kvarteret Uven) löper ut 31 december 2026, men kommunstyrelsen ser gärna att också dessa kan lämnas tidigare. Förskoleförvaltningen, som förhyr resten av fastigheten och serviceförvaltningens lokalprocessenhet har fått information om detta.

Parallellt med planeringen för en flytt fortsätter arbetet med att utveckla arbetssätt i syfte att optimera nyttjandet av befintliga lokaler, till exempel genom att flera medarbetare delar arbetsplatser med varandra.

Framtida lokalbehov

Påverkansfaktorer på 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.

Stadskontoret huvudsakliga verksamhet bedrivs 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.

Det som främst påverkar kommunstyrelsens och stadskontorets inriktning och volym, är politiska och verksamhetsmässiga prioriteringar.

När kommunstyrelsens kommande lokaler renoveras görs det med den uttalade ambitionen att lokalerna ska vara hållbara över tid. Det innebär att lokalerna inte ska behöva förändras, byggas eller möbleras om i det fall verksamhetens utökas, minskas eller organiseras om.

Stadskontoret kommer att ha en verksamhetsbaserad kontorslösning, vilket bland annat innebär att arbetsplatserna är flexibla och utformade med utgångspunkt från de arbetsuppgifter som ska utföras på dem.

Nämndens förväntade framtida lokalbehov

Kommunstyrelsen bedömer att de nya lokalerna i anslutning till Rådhuset kommer att tillfredsställa styrelsen lokalbehov under överskådlig framtid.

Lokalplanering

Planerad lokalanskaffning

Planerad avveckling

Kommunstyrelsen avser att under planperioden säga upp hyresavtalen för följande lokaler:

Rapphönan 29, Stadshuset, August Palms plats 1

Kvarteret Uven, Lugna gatan 80 - 84

- Laxen 23, Brogatan 7

Planerat avträdesår	Lokal	Beskrivning av lokal	Antal brukare/platser	Hyresvärd	Frågående hyra
2025	Laxen 23	kontor	35	Volito	2 450
2025/26	Rapphönan 29	kontor	230	Stadsfastigheter	10 400
2026	Kvarteret Uven	kontor	90	Whilborgs AB	7 340

Kapacitets- och kostnadsutveckling

Lokalkostnadsutveckling

Hyra	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Internhyra	13	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Externhyra	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total hyra	42	45	38	38	38	38	38	38	38	38	38

