

Lokalbehovsplan 2026–2035

Servicenämnden

Innehållsförteckning

Inledning	3
Strategiska ställningstaganden	4
Nulägesbeskrivning	5
Lokalkrävande verksamheter	5
Befintligt lokalbestånd	6
Historisk utveckling av lokalbeståndet	7
Historisk utveckling av lokalkostnaderna	7
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential	8
Framtida lokalbehov	10
Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov	10
Nämndens förväntade framtida lokalbehov	11
Planering för att tillgodose framtida lokalbehov	11
Lokalplanering	11
Avvecklingsplanering	12
Kapacitets- och kostnadsutveckling	12

Inledning

Lokalbehovsplanen utgör grunden för nämndens lokalförsörjningsarbete. Planen uppdateras årligen och beskriver nämndens övergripande lokalbehov idag och framåt. I planen beskrivs nyttjandet av befintliga lokaler, vilka pågående projekt nämnden har, hur lokalbehoven utvecklar sig under perioden samt hur planeringen ser ut för att tillgodose de behoven. Planen beskriver också hur nämndens lokalkostnader påverkas av planeringen. Både lokalnyttjare och lokalförsörjare bidrar i planeringsarbetet och planen beslutas av respektive lokalnyttjande nämnd. Lokalbehovsplanen utgör ett underlag dels för den egna verksamheten, dels för stadens samlade lokalförsörjningsarbete.

Serviceförvaltningen leds av servicedirektören som till sin hjälp har stödfunktioner som ekonomi, HR, kommunikation och kvalitet och utveckling. Förvaltningen har cirka 2200 anställda som är fördelade på ett 100-tal yrkeskategorier och utplacerade på flertal ställen i Malmö stad.

Serviceförvaltningens uppdrag

Serviceenämnden ansvarar för att tillhandahålla kommunens gemensamma och valbara tjänster. I detta arbete levererar nämnden service och tjänster till kommunens nämnder och bolag och kommunägda bolag.

Serviceförvaltningen är uppdelad i fem avdelningar:

Stadsfastigheter

Stadsfastigheter har i uppdrag att vara stadens lokalförsörjare.

Skolrestauranger

Skolrestauranger tillagar och serverar skolmat till grundskoleförvaltningen, gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen.

Kommuntjänster

Kommuntjänster utför tjänster på uppdrag av beställande nämnder.

Kommunteknik

Kommunteknik ska tillgodose behovet av en väl fungerande stadsmiljö och sköter bland annat drift, underhåll och skötsel av gator, parker och fastigheter.

IT och digitalisering

IT och digitalisering ansvarar för all kommungemensam IT samt ansvarar och utvecklar digitala lösningar åt Malmö stads nämnder för att bidra till effektivisering och ökad kvalitet.

Strategiska ställningstaganden

Strategisk lokalplanering och lokalbehovsplaner behövs för att synliggöra konsekvenser i lokalbehovet till följd av bland annat befolkningsförändring, myndighetsbeslut, lagkrav och egna fattade beslut. Men även för att redovisa en kommunövergripande leveransplan för verksamhetslokaler samt synliggöra de investerings- och/eller driftskonsekvenser som lokalförändringarna medför.

Ett stort antal faktorer och beslut, till exempel översiktsplanens intentioner, stadens ekonomiska förutsättningar, omorganisation och andra lokala och omvärldsfaktorer gör att det uppkommit ett ökat behov av samordning av planering, prioritering och beslut som ser till helhet och kommunnytta snarare än till den enskilda facknämndens särintresse.

Det som påverkar serviceförvaltningen behov av lokaler är i huvudsak omfattningen och variationen av nämndens serviceuppdrag. Ungefär hälften av serviceförvaltningens medarbetare består av administrativ personal som behöver arbeta på kontor, andra halvan består av personal inom mer operativt och verksamhetsspecifikt arbete.

En avgörande faktor för lokalplaneringen under den kommande planeringsperioden är detaljplanerna för områdena Augustenborg och Sankt Knut. Detaljplanen för Augustenborg är för tillfället under omarbetning och kommer att innebära en förtätning av bebyggelsen i områdena, vilket i sin tur kan komma att medföra stora förändringar för främst kommuntekniks verksamhetslokaler.

Serviceförvaltningen har implementerat ett tillitsbaserat och flexibelt arbetssätt för administrativ personal, där det erbjuds möjlighet att arbeta på distans. Henrik Smithsgatan är ett exempel på en av de administrativa lokalerna där verksamheterna förändrat kontorslösningen så att det passar verksamhetens behov och är förenligt med distansarbete. En lokaloptimering av Henrik Smithsgatan har genomförts under 2024 och kan komma att påverka, förutom de som redan idag huserar i fastigheten, andra administrativa verksamheter i förvaltningen. De olika förändringarna möjliggör sammanfattningsvis att betydligt fler medarbetare kan ha sin utgångspunkt på Henrik Smithsgatan.

Nulägesbeskrivning

Lokalkrävande verksamheter

Stadsfastigheter, stödfunktioner samt skolrestaurangers administration

Lokalbehovet är ändamålsenliga kontor till en omfattning som följer avdelningarnas organisation. Utöver kontorsutrymme finns behov av konferenslokaler och mötesrum, projektrum, teamsrum, arkiv, reception och personalmatsal samt restaurang med tillagningskök. Stadsfastigheter har även ett lager för internt återbruk.

Skolrestauranger

Skolrestaurangers verksamhet kräver lokaler som är anpassade för livsmedelshantering, tillagningskök, förvaring, avfallshantering för matavfall, personalutrymme samt utrymme och angoringsmöjligheter för frekventa och omfattande in- och utleveranser. El, vatten, ventilation och avlopp/fettavskiljare är viktiga faktorer men också modern och mångsidig restaurangutrustning för bästa möjliga effektivitet, arbetsmiljö, produktion/tillagning, matkvalitet, servering och diskhantering. Samtliga lokaler och dess utrustning ska vara ändamålsenliga och verksamheten ska kunna drivas så gällande lagstiftning följs till exempel livsmedelslagen och arbetsmiljölagen/allmänna föreskrifter (AFS).

Kommuntjänster

Kommuntjänsters verksamheter kundservice/kundtjänst samt handläggning bedriver verksamheter med behov av kontorslokaler. Specialtransporter samt administrativa supporttjänster har utöver behov av kontorsplatser även behov av parkeringsplatser för sina tjänstebilar, då de utför specialtransporter runt om i staden. Post och bud har logistikuppdrag och behov av både lastområde samt parkeringar för sina tjänstebilar, även laddstationer för elbilar som man ser en ökning av framöver.

Kommunteknik

Kommunteknik har behov av kontor för administrativ personal, uppehållsrum och omklädningsrum. Därtill behövs även verksamhetsanknutna lokaler såsom bilverkstad, smedja, verkstad, garage, förråd, parkeringsplatser för arbetsfordon och återbyggdepå. Kommunteknik förvarar även 3000 däck till Malmö stads fordonsflotta samt förvaring av material för drift- och underhåll av Malmö stads park- och gatumark, vilket det behövs lokaler för. Därtill finns det även behov av plats för beredskapslager i händelse av en extraordinär händelse.

IT och digitalisering

Merparten av IT och digitalisering är kontorsverksamhet, men delas upp i olika kategorier utifrån typ av lokalbehov, kundservice, service/arbete på plats hos kund och projekt/administration. Avdelningen har utöver behov av kontorslokaler även behov av parkeringsplatser samt laddningsstationer för flertalet tjänstebilar. Ett ytterligare behov som finns hos IT och digitalisering är möjligheten att ta emot leveranser av gods, samt möjlighet att lagra viss utrustning samt hårdvara kortsiktigt fram tills upphämtning.

Befintligt lokalbestånd

Stadsfastigheter, stödfunktioner samt skolrestaurangers administration

På Henrik Smithsgatan 13, i egna lokaler, använder stadsfastigheter cirka 50 procent av den totala ytan eller 3400 kvm. Stödfunktioner och skolrestaurangers ledning nyttjar cirka 1100 kvm. Skolrestauranger driver även ett restaurangkök som är 109 kvm. Totala lokalkostnaden för Henrik Smithsgatan är 8,1 mnkr/år.

Skolrestauranger

Skolrestauranger hyr cirka 90 kök för att bedriva verksamhet och hyresytan för skolkök i grundskolor och gymnasieskolor är cirka 12 000 kvm och lokalkostnaden cirka 22,3 mnkr/år. Hyresvärd är stadsfastigheter utom i ett fåtal fall där det är privat hyresvärd.

Kommuntjänster

Delar av serviceresor samt post och bud är placerade i stadsfastigheters lokaler på Augustenborg där de har cirka 600 kvm och lokalkostnaden är 1 mnkr/år.

Kontaktcenter finns på Stadiongatan och nyttjar cirka 820 kvm och har en lokalkostnad på 0,9 mnkr/år, stadsfastigheter är hyresvärd. Verksamheten har även ett samarbetsuppdrag med statens servicecenter som man samnyttjar lokaler hos.

HR-service är placerade på Baltzarsgatan hos en extern hyresvärd, lokalen är cirka 1500 kvm och lokalkostnaden är 2,7 mnkr/år. Lokalerna är något trånga, men har en passande geografisk placering i staden utifrån verksamhetens behov.

Redovisningsenheten är placerade på Västra station i egenägda lokaler om cirka 370 kvm och lokalkostnaden är 1,683 mnkr/år. Kommuntjänsters ledningsgrupp har i nuläget kontorsplatser som inte nyttjas till fullo, och ger därför plats för redovisningsenheten att växa.

Specialtransporter inklusive beställningscentralen är placerade i moduler med tidsbegränsat bygglov på Sporregatan cirka 980 kvm och lokalkostnaden är 1,2 mnkr/år, hyresvärd är stadsfastigheter.

Post och bud, samt administrativa supporttjänster är placerade på Augustenborg i stadens egna lokaler cirka 560 kvm och lokalkostnaden är 0,6 mnkr/år. Verksamheten bedöms inte kunna vara kvar på längre sikt eftersom området inte är anpassat för den arbetsyta eller fordonsyta som verksamheten kräver.

Städservice ledning och administration är placerad på Augustenborg 1,3 mnkr/år och tvätterier samt förråd är placerat på Kopparbergsgatan hos MKB ca 500 kvm med en hyreskostnad på 0,7 mnkr per år.

Kommunteknik

Kommunteknik har lokaler på ett flertal olika platser i staden: Augustenborg, södra sjukhusområdet, Hyllie boställe, Pildammsparken, LV 4, Sankt Knut och växthusen i Slottsparken samt återbyggdepån i hamnen. Totalt rör det sig om cirka 19 400 kvm och en lokalkostnad på 9,4 mnkr/år. Stadsfastigheter och Fastighets- och gatukontoret är hyresvärdar förutom på Sankt Knut där det är en extern hyresvärd.

IT och digitalisering

IT och digitalisering flyttar efter årsskiftet från Krangatan hos extern hyresvärd där de lämnar cirka 3000 kvm med en hyreskostnad på 5 miljoner till mer ändamålsenliga lokaler på Kungsgatan 13 även det extern hyresvärd till en yta på ca 2100 kvm till en årshyra om 6 mnkr med möjlighet till parkering av tjänstebilar och cirka 8 elbilar med möjlighet till elbilsaddning. Hyresavtalet för de nya lokalerna är flexibelt och löper med en hyrestid på två år samt en förlängningstid på två år.

Historisk utveckling av lokalbeståndet

Historisk utveckling av lokalkostnaderna

Lokalkostnadsutveckling från 2019 till och med 2021

Serviceförvaltningen använder kontona 60, 61 och 62 för att redovisa kostnader för att bedriva den verksamhet som säljs vidare till stadens förvaltningar. Att skilja ut till exempel elkostnader för de lokaler som förvaltningen använder för egen verksamhet ur förvaltningens totala energikostnader är ett mycket omfattande arbete och detsamma gäller övriga konton i kontogrupperna 60, 61 och 62.

Förvaltningen finansieras främst av intäkter, men även av kommunbidrag vilket är en ökande del av finansieringen och det negativa kommunbidraget kommer att minska kommande år. För att få en rättvisande omsättning över tid att ställa lokalkostnaderna i relation till driftbudget, har serviceförvaltningen valt att minska intäkterna med negativt kommunbidrag och årets resultat. Båda dessa poster går tillbaka till staden.

Interna lokaler (stadsfastigheter)	2022	2023	2024
Hyra (MNKR)	45,16	49,28	43,264
Yta (BTA)	43 273	43 273	45 813
kr/kvm	1 044	1 139	944

Externa lokaler	2022	2023	2024
Hyra (MNKR)	11,82	11,98	12,125
Yta (LOA)	8 928	9 418	9 990
kr/kvm	1 324	1 272	1 214

Lokalkostnader	2020	2021	2022	2023	P2024
Lokalkostnad i Mnkr, exklusive ersättning till fristående aktörer.	53	53,5	57	61	55
Andel av nämndens totala kostnader, %	2	2	1	1	1

Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

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

Stadsfastigheter, stödfunktioner samt skolrestauranger administration

Henrik Smithsgatan rymmer cirka 400 arbetsplatser samt gemensamhets- och kommunikationsytor. Under tiden som personalstyrkan har växt har behovet av fler arbetsplatser ökat. Verksamheterna på Henrik Smithsgatan har under förra året och i år infört flexrum på plan 3, 4 och 5, vilket innebär att arbetsplats väljs utefter behov. Plan 2 har därför kunnat friställas och ger möjlighet för att samnyttja lokalerna med annan verksamhet.

Skolrestauranger

Skolrestauranger bedriver verksamhet i cirka 90 lokaler, i anslutning till skolverksamhet och nyttjas fullt ut. Livsmedelslagen är tydlig med ansvarsfördelning för kökslokaler och tillstånd för att bedriva verksamhet utfärdas av tillsynsmyndigheten - miljöförvaltningen i Malmö stad. Utförare med tillstånd att bedriva dokumenterad verksamhet får inte låna ut kökslokalen till andra och i skollokaler är detta extra viktigt för att säkerställa allergi- och specialkost till barn och elever. Skollokalerna är inte offentliga lokaler där andra än behöriga kan få tillträde.

Inför underhållsåtgärder i kök och ombyggnader på skolor undersöks möjligheten att minska onödigt stora köksytor och lösgöra ytor till skolans verksamhet. Vid nybyggnation och större ombyggnader kan också hela restaurangen planeras så det blir en mer effektiv köksyta, integrerad serveringsdel med köket och att själva matsalen planeras så den kan användas under hela dagen för olika saker utöver måltiderna. Verksamheter som är geografiskt nära varandra kan samarbete skapa synergieffekter kring måltidshantering, till exempel skola, förskola och kommunala boende i ett geografiskt avgränsat område. Livsmedelslagens krav på säker mat och tydlig ansvarsfördelning ska dock beaktas vid all förändring, effektivisering, utökat samarbete och integrerade verksamheter.

Kommuntjänster

Samtliga verksamheter inom kommundtjänster nyttjar lokalerna dagtid med undantag för beställningscentralen och specialtransporter. HR-service nyttjar sina lokaler maximalt och lokalerna på Västra station möjliggör plats för redovisningsenheten att växa.

Serviceresor har ett lokalbehov som innefattar en samlokalisering för färdtjänsthandläggning och kvalitet och utveckling som idag är placerade på Augustenborg tillsammans med beställningscentralen och specialtransporter som finns på Sporregatan.

Kommunteknik

Kommuntekniks lokaler används främst dagtid men även kvällar och helger. Verksamheten markskötsel arbetar mellan 05.00-22.00 alla dagar i veckan och kommunteknik har flera beredskapsgrupper som arbetar såväl dagtid som kvällar och helger året om.

Sedan april 2021 har avdelningen ett utökat funktionsuppdrag från fastighets- och gatukontoret, vilket medför att kommunteknik inom ramen för sina befintliga lokaler har optimerat användningen av lokalytorna fullt ut. Till exempel utförs numera mer arbete i tvåskift, dels för att möjliggöra insatser även utanför de tider som motsvarar ordinarie dagtidsarbete, dels för att använda personallokaler mer effektivt.

IT och digitalisering

IT och digitalisering flyttar in i sina nya lokaler på Kungsgatan under första delen av 2025. På Kungsgatan kommer det att finnas möjlighet för verksamheten att växa något.

Framtida lokalbehov

Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov

Stadsfastigheter, stödfunktioner samt skolrestauranger administration

Det som påverkar behovet av administrativa lokaler är i huvudsak omfattningen av nämndens uppdrag och om reglementet utökas med nya verksamheter, men också tillämpning av nya arbetsformer.

Skolrestauranger

Skolrestauranger omfattning och volym av verksamheten påverkas av barn- och elevantal i skolförvaltningarna och deras planering av nybyggnationer, ombyggnader, underhållsåtgärder och omlokaliseringar.

Kommuntjänster

Serviceresor, redovisningsenheten, HR-service och kontaktcenter påverkas i viss mån av befolkningsförändringar. Förändringar i teknik påverkar också vad de verksamheter som bedriver kundservice via telefon och digitala tjänster har för behov av anpassningar i lokaler. Post och buds verksamhet påverkas främst om den digitala utvecklingen skulle förändra stadens posthantering exempelvis om digitala brevlådor skulle införas i större utsträckning. Städservice påverkas utifrån efterfrågan av tjänsterna i staden. Verksamheterna med tyngre fordon som finns på Augustenborg kommer liksom kommunteknik att påverkas av detaljplaneförändringen.

Kommunteknik

En grundläggande faktor för vad som påverkar kommuntekniks lokalbehov framöver är vilka uppdrag avdelningen får i uppgift från andra förvaltningar att utföra.

En särskilt viktig faktor som påverkar kommuntekniks verksamhetslokaler och markområde på Augustenborg i kommande period är det nya planprogrammet för området. Det kommer att leda till en förtätning av bebyggelsen invid kontinentaljärnvägen samtidigt som det är planerat för en säker gång- och cykelväg under järnvägen som ska ansluta till Augustenborgsgatan. Detta kommer att innebära att det inte kommer att vara tillåtet att framföra tunga fordon på området som många av verksamheterna på Augustenborg är beroende av för att kunna utföra sina uppdrag.

För kvarteret Gulmåran, öster om järnvägen pågår planeringen. Detaljplanen är offentliggjord under år 2024 och planerad byggstart är 2027 och ska pågå till 2030. Det fortsatta detaljplanearbetet kan sedan medföra väsentliga förändringar för kommuntekniks lokalplacering.

Om det beslutas att även Förrådet 6 på Augustenborg ska bebyggas i anslutning till färdigställandet av kvarteret Gulmåran, påverkar det enheterna markanläggning, markskötsel, service och fastighet då de använder ytan till bland annat materialhantering, godsmottagning och lager. Även kontorshuset som kommuntekniks administration sitter i kommer att ligga utanför kommuntekniks arbetsområde.

Pågående planering av Sankt Knut (Sankt Knuts väg 19) medför också en väsentlig förändring för kommunteknik där främst markskötsels verksamhet är placerad i förhyrda lokaler.

IT och digitalisering

Verksamheten kommer behöva växa för att tillmötesgå de behov och förväntningar som finns ute i förvaltningarna. Med ökad tillgång till fler och bättre digitaliseringsverktyg, kommer dock lokalbehoven sannolikt att se annorlunda ut på sikt, exempelvis ett ökat behov av mötes- och samtalsrum samt gemensamma ytor.

Nämndens förväntade framtida lokalbehov

Stadsfastigheter, stödfunktioner samt skolrestauranger administration

Under åren 2026–2030 görs bedömningen att de administrativa lokalerna kommer räcka och under åren 2031–2034 och 2035 och framåt anses lokalbehovet kunna hanteras med ett förändrat arbetssätt/metod. Det finns ett behov av att flytta stadsfastigheters interna lager för återbruk som idag finns i en lagerbyggnad på Mölledalsskolan. Byggnaden kan med fördel återbrukas på annan plats eftersom behovet av Mölledalsskolan inte avser lagerbyggnaden.

Skolrestauranger

Skolrestauranger etablerar kök i skolor på uppdrag av skolförvaltningarna och deras elev- och verksamhetsprognoser. Under tidsperioden 2025–2034 beräknas 3–4 kök att startas. År 2035 och framåt finns inga detaljerade planeringsuppgifter från skolförvaltningarna. Man kommer att ta medarbetarperspektivet med i beaktande vid byggnationerna. Förändrat klimat med till exempel varmare medeltemperatur och förändrad vattentillgång påverkar behov av kapacitet på kyla, vatten och ventilation i köken som indirekt påverkar både nybyggnationer, och ombyggnader i befintliga kök.

Kommuntjänster

Fram till år 2027 planeras fortsatt utredning och översyn av lokalerna på Augustenborg, samt hur deras nuvarande verksamheter bäst lokaliseras för ökade synergieffekter, hållbarhet och effektivitet. Serviceresor är i behov av en mer långsiktig lösning eftersom deras nuvarande, högst tillfälliga lösning endast sträcker sig fram till första delen av 2026.

Kontaktcenters geografiska platsnärvaro kan behöva vara placerad på olika platser i staden. Här kan finnas ett lokalbehov, men ambitionen är att finnas ihop med andra verksamheter.

Åren 2028–2035 förväntas den ökade digitaliseringen ge en utveckling som kan påverka lokalbehovet i stor utsträckning gällande behov av kontorsyta, telefonsupport och service kring post och bud.

Kommunteknik

I nutid finns det ett behov av lokalanskaffning till enheterna markanläggning och markskötsel som idag är trångbodda på Augustenborg. Uppdraget att utföra drift- och anläggningsarbete inom hela Malmö stad kräver dels fler nya medarbetare, dels fler tyngre och mer varierade fordon.

Det som främst behövs är fler omklädningsrum, pausrum och förråd samt en större inhägnad markyta för verksamheternas arbetsmaskiner och arbetsfordon.

Kommunteknik har utfört en intern lokalbehovsanalys för att på så sätt se hur nuvarande och framtida lokaler kan optimeras och nyttjas så effektivt som möjligt. Av behovsanalysen kan konstateras att behovet av att vara en geografisk decentraliserad verksamhet har sina fördelar i att finnas i närområdet utan att behöva transportera material och personal fram och tillbaka till arbetsområdena i staden. Med cykelavstånd och korta resor kan effektiviteten bibehållas och miljön främjas.

Malmö stads återbyggdepå som i sin verksamhet hanterar byggnads- och anläggningsmaterial är också i behov av nya lokaler på längre sikt. Detta då förändrade detaljplaner för Frihamnen medför att verksamheten inte kommer att kunna vara kvar i nuvarande lokaler i framtiden.

IT och digitalisering

Ett ökat digitaliserat arbetssätt kan innebära att behovet av fasta arbetsstationer minskar. Ökade möjligheter till att arbeta på distans skapar även nya förutsättningar och möjlighet till fler flexibla platser för de verksamheter vars arbete inte är platsberoende. Dock innebär mer flexibelt samt distansarbete ett ökat behov för mötesrum samt mindre samtalsrum.

Åren 2030–2034 förväntas den ökade digitaliseringen ge en utveckling som kan påverka lokalbehovet samt 2035 och framåt är helt beroende av vilka behov som kan komma att vara aktuella och hur dessa tjänster bäst organiseras för staden.

Lokalplanering

Lokalplanering

Servicenämnden bedömer att den lokalplanering som finns för förvaltningen motsvarar de behov som förvaltningens verksamheter framställer.

Vilken påverkan planerade anskaffningar kommer att ha på förvaltningens ekonomi är svårt att bedöma, eftersom ärendena att finna nya lokaler är i startskedet och det finns inga konkreta förslag på lokaler och därmed inte heller några faktiska belopp att ta ställning till. Sådana bedömningar kommer att kunna göras längre fram i processen.

Värt att nämna är att servicenämnden tidigare ansökt hos kommunstyrelsen om medel för hyreskostnader för återbyggnad. Kommunstyrelsen har anslagit 600 000 kronor per år enligt hyresavtalets längd, vilket är fram till och med december 2024. När förutsättningarna för framtida lokaler blir kända kan en ny ansökan göras för att täcka del av hyreskostnader.

Planerad lokalanskaffning

Stadsfastigheter, stödfunktioner samt skolrestauranger administration

Stadsfastigheters interna lager för återbruk finns i tillfälliga lokaler på Mölledalsskolan men eftersom skolan ska användas till annat behöver verksamheten hitta en mer långsiktig lösning.

Kommunteknik

För verksamheterna på Augustenborg finns ett antal pågående ärenden. Dels avses förändringar i planprogrammet på Augustenborg som medför att verksamheterna måste lämna delar av området, dels att utreda ombyggnation av de husen som återstår på området.

Det har inletts ett ärende för en ny återbyggnad, helst vill man ha en intern lokal som kan samnyttjas med stadsfastigheters interna lager för återbruk då verksamheterna är snarlika, dock krävs avskiljning då verksamheterna har olika ändamål. Parallellt pågår en dialog med fastighets- och gatukontoret avseende nuvarande hyresavtal i Frihamnen för att tydliggöra tidsramarna för ett lämnande.

Kommuntekniks fontänggrupp som idag sitter på Södra sjukhusområdet flyttar till Augustenborg 2025.

Planändringarna av Jägersroområdet kommer medföra att kommunteknik får ett utökat uppdrag vilket i sin tur kräver en eller flera lokaler för personal och arbetsmaskiner i anslutning till parken som planeras på nuvarande travbana.

För all lokalplanering där kommunteknik vistas krävs laddinfrastruktur för laddning av tunga arbetsmaskiner och fordon.

Kommuntjänster

Serviceresor och specialtransporter sitter i dagsläget i inhyrda Expandia moduler på fastigheten Dragringen 1 med adress Sporregatan 2 med tillfälligt bygglov som går ut i maj 2026 till vilken period man behöver ha tillgång till en permanent lokallösning. På samma plats finns ett rivningslov för Dragringen 1 som idag används av serviceresor som förråd, detta måste hanteras inom de närmaste månaderna då rivningslovet går ut i april 2025.

Planerad avveckling

IT och digitalisering

IT och digitalisering lämnar sina lokaler på Krangatan under 2025.

Kommunteknik

På grund av nya detaljplaner för Frihamnen kommer Malmö stads återbyggdepåverksamhet att behöva lämna nuvarande lokaler någon gång under 2030–2035.

På grund av ombyggnad av södra sjukhusområdet kommer fontänggruppen på enhet fastighet att lämna sina lokaler där och flytta till Augustenborg årsskiftet 2025/2026.

Kommuntjänster

Ett ställningstagande behöver göras för hur serviceresors fortsatta lokalbehov kan uppfyllas inför att det tillfälliga bygglovat går ut på Sporregatan.

Avträdesår	Lokal	Beskrivning av lokal	Antal brukare/platser	Hyresvärd	Frångående hyra
2025	Krangatan	IT och digitalisering		Extern	4 773 000
2030–2036	Frihamnen	Återbyggdepå		Stadsfastigheter	1 245 000
2026	Sporregatan	Serviceresor		Stadsfastigheter	

Kapacitets- och kostnadsutveckling

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Internhyra	43 264	44 224	45 206	46 210	47 236	48 284	49 356	50 452	51 572	52 717	53 887
Externhyra	12 125	12 428	12 739	13 057	13 384	13 718	14 061	14 413	14 773	15 142	15 521
Total hyra	55 389	56 652	57 945	59 267	60 620	62 002	63 417	64 865	66 345	67 859	69 408