

Lokalbehovsplan 2026-2035

Stadsbyggnadsnämnden

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Strategiska ställningstaganden.....	4
Nulägesbeskrivning.....	5
Lokalkrävande verksamheter	5
Befintligt lokalbestånd	5
Historisk utveckling av lokalbeståndet.....	5
Historisk utveckling av lokalkostnaderna.....	5
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential	6
Framtida lokalbehov.....	7
Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov	7
Nämndens förväntade framtida lokalbehov	7
Lokalplanering	8
Planerad lokalskaffning	8
Planerad avveckling	8
Kapacitets- och kostnadsutveckling	9

Inledning

Lokalbehovsplanen utgör grunden för nämndens lokalförsörjningsarbete. Planen uppdateras årligen och beskriver nämndens övergripande lokalbehov idag och framöver. I planen beskrivs användandet av befintliga lokaler, 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.

Lokalbehovsplanen avser stadsbyggnadsnämnden och dess förvaltning stadsbyggnadskontoret.

Stadsbyggnadskontorets huvudsakliga verksamhet är lokaliserad till hus A och O, våning 2–4, i stadshuset på August Palms plats. Dessutom finns stadsbyggnadskontorets arkiv på vån 1 samt modellverkstad på vån 5. Det finns även lokaler utanför stadshuset i Monbijougaraget för mätningseenheten.

På stadsbyggnadskontoret arbetar främst tjänstepersoner och huvuddelen av lokalerna används som kontorslokaler. Förutom kontorslokaler finns mötes- och konferensrum, ett arkiv för stadsbyggnadskontorets samlade arkivmaterial, ett arkiv för bostadsanpassning samt en modellverkstad. Den kunddisk som tidigare fanns på våning 3 avvecklades i samband med uppstarten av Malmö stads kontaktcenter. Malmöbonds första kontakt sker därmed via stadens kontaktcenter. Inga oplanerade fysiska besök sker i förvaltningens lokaler förutom till arkivverksamheten.

Stadsbyggnadskontorets lokalinnehav är relativt litet i relation till andra förvaltningar i Malmö stad.

Strategiska ställningstaganden

Stadsbyggnadskontoret har rymliga lokaler i relation till antalet anställda. Efter omställningen till följd av pandemin och ändrade möjligheter att arbeta hemifrån, eller på annan plats än kontoret, är lokalerna stora i relation till stadsbyggnadskontorets behov.

En översyn pågår för att utreda möjligheterna att minska stadsbyggnadskontorets lokalbehov. Utredningen skall även belysa olika möjligheter att ev dela rum samt att skapa ett mer flexibelt kontor på kvarvarande ytor. Ett kontor med olika typer av arbets- och mötesmiljöer som är framtidssäkrat och som medarbetarna vill komma till.

Utöver personalkostnader utgör lokalkostnader en relativt stor kostnadspost i förvaltningens budget varför även kostnadseffektivitet beaktas.

Nulägesbeskrivning

Lokalkrävande verksamheter

Stadsbyggnadskontoret planerar staden och svarar för myndighetsfrågor enligt bland annat plan- och bygglagen. Förvaltningen arbetar med översiktlig planering, detaljplanering, fastighetsbildning, bygglov, mätning och kartläggning samt bostadsanpassningsbidrag. Stadsbyggnadskontoret är en av förvaltningarna inom beredningsområde stadsbyggnad och miljö.

Förutom kontorslokaler, mötes- och konferensrum finns en modellverkstad, arkiv för stadsbyggnadskontorets samlade arkivmaterial samt arkiv för bostadsanpassning.

Stadsbyggnadsnämnden / stadsbyggnadskontoret fortsätter arbetet med att analysera om och hur stadsbyggnadskontoret använder lokalerna på bästa sätt när nu förvaltningen arbetar mer rumsligt flexibelt. Erfarenheter av förändrade arbetssätt och arbetsprocesser, i och med pandemin och de digitala mötes- och arbetsformerna, beaktas.

För att förvaltningen ska få tillgång till effektiva ytor och lokaler som är anpassade till verksamheten krävs en omfattande ombyggnad av nuvarande lokaler. De främsta orsakerna till detta är att nuvarande ytor är ineffektiva och inte stödjer ett samtida arbetssätt. Pandemin har medfört ett förändrat lokalbehov med olika typer av arbets- och mötesmiljöer. Därmed har vikten av ett kontor som medarbetarna vill komma till, men som också är framtidssäkert och flexibelt aktualiserats

Befintligt lokalbestånd

Stadshuset 7066 kvadratmeter.

Lokalkostnader för 2024 är 11 738 000 kr.

Hyresvärd: Stadsfastigheter.

Enligt pågående ovan nämnda analys motsvarar inte lokalerna verksamhetens behov.

Nuvarande lokaler har stora allmänna ytor som inte kan användas till arbetsplatser eller möteslokaler.

Historisk utveckling av lokalbeståndet

Stadsbyggnadskontorets lokalbestånd har varit detsamma sedan 2018.

Historisk utveckling av lokalkostnaderna

Stadsbyggnadskontorets lokalbestånd har inte förändrats. Lokalkostnaderna har endast årligen uppräknats.

Interna lokaler (stadsfastigheter)	2022	2023	2024
Hyra (MNKR)	11 811	12 325	11 738
Yta (BTA)	7 066	7 066	7 066
kr/kvm	1 671 526	1 744 268	1 661 194

Externt inhyrda lokaler	2022	2023	2024
Hyra (MNKR)			
Yta (LOA)			
kr/kvm	0	0	0

Lokalkostnader	2020	21	2022	2023	Prognos för 2024
Lokalkostnad i mnkr, exklusive ersättning till fristående aktörer.	11 733	11 632	11 811	12 325	11 738
Andel av nämndens totala kostnader, %	6	6	6	6	6

Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

Stadsbyggnadskontoret hyr 7066 kvm totalt vilket innebär drygt 30 kvm per anställd (timanställda, visstidsanställda och tillsvidareanställda) i snitt. Arkiven är inräknade i ytan. Normalt antal kvm per person för kontorsyta beräknas idag vara 9 till 12 kvm per person i nybyggda lokaler. Antalet anställda är ca 220 personer.

Fikarum används som möteslokaler vid avdelningsmöten och andra stormöten. En konferensavdelning bestående av sex konferensrum och tre så kallade spontanmötesrum har tidigare så gott som varit fullbokade av anställda på stadsbyggnadskontoret men har under pandemin inte haft samma bokningsgrad. Det samma gäller för kontorsrummen. Användningen av lokalerna har ökat efter pandemin men bedömningen är att den inte når samma nivå som innan pandemin. Förutom konferensrummen finns ett antal andra bokningsbara mötesrum.

Möjligheterna att samlokalisera och / eller dela lokaler med andra nämnders verksamhet i stadshuset behöver analyseras tillsammans med stadshusets samtliga hyresgäster inför kommande utflyttning av delar av stadshusets nuvarande förvaltningar. Denna analys får sedan ligga till grund för del av stadshusets ombyggnad

Stadsbyggnadskontoret fortsätta arbetet med att analysera om och hur stadsbyggnadskontoret använder lokalerna på bästa sätt när nu förvaltningen arbetar mer rumsligt flexibelt. Erfarenheter av förändrade arbetssätt och arbetsprocesser, i och med pandemin och de digitala mötes- och arbetsformerna, tas även med i denna utredning.

Framtida lokalbehov

Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov

Stadsbyggnadskontorets lokalbehov påverkas mestadels av de förändrade arbetssätt och arbetsprocesser som uppstått efter erfarenheter bland annat till följd av pandemin.

Stadsbyggnadsnämnden / stadsbyggnadskontoret fortsätter arbetet med att analysera om och hur stadsbyggnadskontoret använder lokalerna på bästa sätt när nu förvaltningen arbetar mer rumsligt flexibelt. Erfarenheter av förändrade arbetssätt och arbetsprocesser, i och med pandemin och de digitala mötes- och arbetsformerna, tas även med i denna utredning. Analysarbetet är inte slutfört men redan i detta skede står det klart att stadshuset inte svarar mot det behov förvaltningen har och kommer att ha i framtiden. De främsta orsakerna till detta är att nuvarande ytor är ineffektiva och inte stödjer ett samtida arbetssätt.

För att förvaltningen ska få tillgång till effektiva ytor och lokaler som är anpassade till verksamheten krävs en omfattande ombyggnad av nuvarande lokaler. Pandemin har medfört ett förändrat lokalbehov med olika typer av arbets- och mötesmiljöer. Därmed har vikten av ett kontor som medarbetarna vill komma till, men som också är framtidssäkert och flexibelt aktualiserats.

Nämndens förväntade framtida lokalbehov

2025–2035

Efter erfarenheter till följd av pandemin ser stadsbyggnadskontoret i framtiden en annan struktur i arbetssätt och arbetsprocesser samt ett behov av att lokaler anpassas / omdisponeras och eventuellt minska till cirka hälften av dagens lokaler.

Nuvarande lokaler är inte ändamålsenliga utifrån moderna arbetsprocesser. Pågående översyn av lokalerna sker för att kunna stötta och främja samarbete, internt och externt, och för att leda till ökad resurseffektivitet. Detta arbete måste ske internt men även över förvaltningsgränserna. Det finns behov av att se på möjliga ombyggnationsalternativ till de lokaler som finns idag.

Lokalbehovsplanen stöttar den utveckling som förvaltningen vill se gällande framtidens arbetsplats.

Lokalplanering

Planerad lokalanskaffning

Stadsbyggnadskontorets behov av lokaler över tid bedöms minska som nämnts ovan. Den inriktning som förvaltningsledningarna kommit överens om av en ombyggnad av stadshuset gör det svårt att avgöra vilken del av stadshuset som blir aktuell att lämna för stadsbyggnadskontoret. Det minskade behovet kvarstår och bör rent kvadrattermässigt överensstämma enligt med vad som tidigare antagits.

Den utredning av behov av ytor samt arbetsplatsernas effektivisering som med stöd av lokalprocessenheten på stadsfastigheter var tänkt att genomföras har stadsbyggnadskontoret valt att inte gå vidare med.

Planerad avveckling

Stadsbyggnadskontorets fortsatta utredning avseende möjligheten att säga upp delar av de lokaler man har för närvarande behöver inte bara fokusera på den egna förvaltningen utan även analyseras tillsammans med stadshusets samtliga hyresgäster. Inför ombyggnationen av stadshuset behöver analysen visa inte bara stadsbyggnadskontorets förändrade behov utan även möjligheterna till samlokalisering / eller samutnyttjande med andra nämnder i stadshuset.

Den inriktning som förvaltningsledningarna kommit överens om av en ombyggnad av stadshuset gör det svårt att avgöra vilken del av stadshuset som blir aktuell att lämna för stadsbyggnadskontoret. Det minskade behovet kvarstår och bör rent kvadrattermässigt överensstämma enligt med vad som tidigare antagits.

Planerat avträdesår	Lokal	Beskrivning av lokal	Antal brukare/platser	Hyresvärd	Frågående hyra
25-26	Del av stadshuset	Se text		Stadsfastigheter	3 150 000 kr/år

Den inriktning som förvaltningsledningarna kommit överens om av en ombyggnad av stadshuset gör det svårt att avgöra vilken del av stadshuset som blir aktuell att lämna för stadsbyggnadskontoret. Det minskade behovet kvarstår och bör rent kvadrattermässigt överensstämma enligt med vad som tidigare antagits.

Kapacitets- och kostnadsutveckling

Stadsbyggnadskontorets ambition som beskrivits ovan är att minska nuvarande lokalytor i relativt omfattande utsträckning. I nuläget när utredningen pågår kan ingen exakt besparing anges men ambitionen är att sänka lokalkostnaderna radikalt. Nedan anges endast kostnaden för 2025 då stadskontoret bedömer att en beräkning enligt modellen nedan endast är aktuellt i de mer lokaltunga verksamheterna och inte är aktuellt för de förvaltningar som endast nyttjar stadshuset eller har få lokaler.

Lokalkostnadsutveckling

Hyra	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Internhyra	11 198										
Extern hyra											
Total hyra											