

Lokalbehovsplan 2027-2036

Miljönämnden

Innehållsförteckning

Inledning	3
Strategiska ställningstaganden	4
Nulägesbeskrivning	5
Lokalkrävande verksamheter	5
Befintligt lokalbestånd.....	5
Historisk utveckling av lokalbeståndet.....	5
Historisk utveckling av lokalkostnaderna.....	6
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential	6
Framtida lokalbehov	8
Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov	8
Nämndens förväntade framtida lokalbehov	8
Lokalplanering.....	10
Planerad lokalanskaffning	10
Planerad avveckling	10
Kapacitets- och kostnadsutveckling	10

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 kunna 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.

Strategiska ställningstaganden

Miljönämnden ser det viktigt att bedriva verksamhet i lokaler som är ändamålsenliga, kostnadseffektiva och resurseffektiva ur ett hållbarhetsperspektiv. Miljönämnden ser gärna ett effektivt utnyttjande av lokaler som ägs av Malmö stad för att minska graden av externt förhyrda lokaler.

Nulägesbeskrivning

Lokalkrävande verksamheter

Miljönämnden bedriver livsmedelskontroll, miljötillsyn, miljöstrategiskt arbete och administration som kräver kontorslokaler, arkiv och sammanträdesrum. Med anledning av digitala arbetssätt och möten kräver verksamheten att det finns så kallade tysta rum så att digitala möten kan genomföras. Det är viktigt att det finns möjlighet att parkera bruksbilar och cyklar i anslutning till kontorslokalerna.

Befintligt lokalbestånd

Miljöförvaltningen hyr kontorslokaler av extern hyresvärd, Stena Fastigheter AB, på Bergsgatan 17 i fastigheten Monbijou 18. Kontorslokalerna, på Bergsgatan 17, har en total area på 3 219 kvadratmeter varav 2 843 kvadratmeter är kontorsarea och resterande 376 kvadratmeter är skyddsrum med mindre förråd i källarplan. Ett utrymme om 37 kvadratmeter hyrs även i Rådhuset avseende en mätstation, där hyreskostnaden uppgår till 1 270 kronor per kvadratmeter under 2025.

Nuvarande hyresavtal med Stena Fastigheter AB gäller från 2017-10-01 till och med 2027-09-30. Uppsägningstiden är nio månader och kan förlängas med tre år om inte uppsägning eller omförhandling av avtalet görs. Vid avtalets tecknande uppgick hyran till 4 800 000 kronor per år och har med årlig indexjustering ökat till 9 000 000 kronor under 2025. Hyran per kvadratmeter under 2025 är 2 796 kronor. Lokalerna bedöms ändamålsenliga till miljöförvaltningens verksamhet under förutsättning att antalet medarbetare inte överstiger 140 personer. Fastighetens ventilation är inte anpassad till förvaltningens nuvarande ca 190 medarbetare. Möjligheten till distansarbete gör att antalet medarbetare på kontoret oftast är runt 140. Kontorslokalernas geografiska placering bedöms vara bra för verksamheten. Miljöförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att förlänga nuvarande kontrakt efter dess utgång 2027-09-30 med anledning av kostsamma åtgärder för att anpassa ventilationen för ca 190 medarbetare.

Miljöförvaltningen har förhyrt kontorslokaler i fastigheten Monbijou 18 sedan 1994. Från år 2007 fram till och med år 2018 ökade behovet med sju till nio kontorsplatser per år vilket har inneburit att en del kontorsanpassningar har gjorts löpande. Antalet kontorslandskap har ökat och många kontorsrum som är planerade för en person är idag kontorsrum för två personer.

Historisk utveckling av lokalbeståndet

Lokalbeståndet för miljönämnden är oförändrat sedan 2019. Sedan 2019 har endast några mindre lokalanpassningar gjorts för att förbättra arbetsmiljön och effektivisera den befintliga lokalytan.

Historisk utveckling av lokalkostnaderna

Utvecklingen av lokalkostnaden för interna lokaler är i stort sett oförändrad över tid precis som lokalkostnadernas andel av nämndens totala bruttokostnad..

Interna lokaler (stadsfastigheter)	2023	2024	2025
Lokalkostnad (mnkr)	0	0	0
Yta (BTA)	37	37	37
kr/kvm	0	0	0

Externt inhyrda lokaler	2023	2024	2025
Lokalkostnad (mnkr)	8	9	9
Yta (LOA)	3 219	3 219	3 219
kr/kvm	2 485	2 796	2 796

Lokalkostnader	2021	2022	2023	2024	Prognos för 2025
Lokalkostnad i mnkr, exklusive ersättning till fristående aktörer.	8	8	8	9	9
Andel av nämndens totala kostnader, %	5	5	5	5	5

Lokalkostnaderna i tabellen ovan visar samtliga kostnader för lokalhyra, lokalvård, parkering, reparation, underhåll och el. Kostnaderna har varje år motsvarat 5 procent av nämndens totala kostnader.

Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

Miljöförvaltningen har inte några outnyttjade lokaler i fastigheten Monbijou 18. Lokalernas kapacitet mäts i kvadratmeter per medarbetare. Ytan per medarbetare uppgår till 17 kvadratmeter beräknat på ca 190 medarbetare (september 2025). På miljöförvaltningen finns företrädesvis cellkontor, som ofta är dubbelbemannade, och mindre kontorslandskap. Samtliga mötesrum i fastigheten har en hög beläggning och förvaltningen behöver ofta hyra möteslokaler från intern och extern leverantör vilket innebär en ökad lokalkostnad för förvaltningen. Möjligheten att till viss del arbeta på distans har minskat beläggningen på förvaltningen.

Kontorslokalerna på Bergsgatan 17, Monbijou 18, nyttjas under dagtid på vardagar. Miljöförvaltningen ser inget hinder för att dela lokaler med andra nämnders verksamhet. Förvaltningen bedömer inte att lokalanvändandet kan effektiviseras genom att omförhandla avtalet gällande nuvarande förhyrda lokaler.

Framtida lokalbehov

Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov

Miljöförvaltningens behov av verksamhetslokaler påverkas av följande faktorer:

- Antalet medarbetare.
- Centralt geografiskt läge för att ta emot besök av malmöbor och underlätta för kontroll- och tillsynsarbete.
- Möjlighet att kunna parkera och ladda bruksbilar och cyklar på ett tryggt sätt i nära anslutning till kontoret.
- God möjlighet till kollektivtrafik.
- Geografisk närhet till övriga tekniska förvaltningar för att underlätta samarbete och interaktion.
- Ändamålsenliga lokaler utifrån moderna arbetsprocesser och modern teknik.

Nämndens lokalbehov påverkas i första hand inte av befolkningsprognos eller utbyggnadsområden.

Nämndens förväntade framtida lokalbehov

Planeringsperioden 2027 - 2036

Lokalbehovet förväntas vara oförändrat till utgången av nuvarande hyreskontrakt 2027-09-30. Efter september år 2027 har miljöförvaltningen behov av ändamålsenliga kontorslokaler utifrån ventilation, antal mötes-/kontorsrum och moderna arbetsprocesser. Det finns förslag att utveckla Malmös stadshus till en så kallad kontorshub för Malmö stads tjänstepersoner som i huvudsak har ett kontorsbaserat arbete. Miljöförvaltningen har ställt sig positiva till att bedriva sin verksamhet i den planerade kontorshuben i stadshuset. Förlängning av nuvarande hyreskontrakt med tre år kan bli aktuellt om stadshuset inte är färdigställt när förvaltningens hyresavtal löper ut. Med tanke på att det ännu inte finns beslut om stadshuset utgår nämnden från att hyresavtalet behöver förlängas med tre år enligt nuvarande avtal. Om en flytt till stadshuset däremot blir aktuell innan en sådan förlängning kan istället omförhandling ske med Stena för en kortare tid än tre år, så att dubbla lokalkostnader kan undvikas.

Den förväntade befolkningsökningen har avstannat i Malmö, men det är ändå svårt att bedöma hur denna prognos kommer att påverka kontroll- och tillsynsbehovet samt det strategiska miljöarbetet framöver. Förändrad lagstiftning kan även ge ett ökat eller minskat behov av personalresurser framöver, exempelvis om tillsyn/kontroll enligt livsmedelslagstiftningen tas över i statlig regi.

Långsiktig utblick år 2036 och framåt

Den tekniska utvecklingen går fort framåt och det gör det nästan omöjligt att

skapa oss en föreställning om hur detta påverkar framtidens arbetsplats och nämndens lokalbehov. Återbruk och cirkularitet är en allt viktigare fråga och kan innebära ett ökat samutnyttjande av lokaler för att öka hållbarhetsprestandan. En ökad medvetenhet om hur lokaler används effektivt för att undvika att kontorslokaler står tomma gör att kontoren kan få olika roller på dag och kvällstid.

Lokalplanering

Planerad lokalanskaffning

Planerad avveckling

Planerat frånträdesår	Lokal	Beskrivning av lokal	Antal brukare/platser	Hyresvärd	Frångående hyra
2030	Bergsgatan 17	Kontor	190	Stena fastigheter	7 miljoner kronor

Kapacitets- och kostnadsutveckling

Avtalet för nuvarande lokaler gäller till och med september 2025. Kostnaden för förhyrning av eventuellt nya lokaler är därför en uppskattning och att den nya lokalen kommer vara internt förhyrd.

Med tanke på att det ännu inte finns tydligt beslut om när en eventuell flytt till Stadshuset kan bli aktuellt utgår nämnden från att befintligt hyreskontrakt kommer att förlängas med tre år. Om besked om flytt till Stadshuset sker innan avtalet förlängs kommer nämnden inleda omförhandling för hyrestid kortare än tre år för att undvika dubbla lokalkostnader. Nämnden håller en löpande dialog med ansvarig projektledare för Stadshuset och bevakar situationen.

Lokalkostnadsutveckling 2026-2030

Belopp i mnkr	2026	2027	2028	2029	2030
Intern lokalkostnad	0	0	0	0	7
Extern lokalkostnad	9	9	9	9	2
Total lokalkostnad	9	9	9	9	9

Lokalkostnadsutveckling 2031-2035

Belopp i mnkr	2031	2032	2033	2034	2035
Intern lokalkostnad	9	9	9	9	9
Extern lokalkostnad					

Total lokalkostnad	9	9	9	9	9
-------------------------------	---	---	---	---	---