

Lokalbehovsplan 2027-2036

Servicenämnden

Innehållsförteckning

Inledning	3
Strategiska ställningstaganden	4
Nulägesbeskrivning	5
Lokalkrävande verksamheter	5
Befintligt lokalbestånd	6
Historisk utveckling av lokalbeståndet	8
Historisk utveckling av lokalkostnaderna	8
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential.....	9
Framtida lokalbehov	11
Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov	11
Nämndens förväntade framtida lokalbehov.....	12
Lokalplanering.....	15
Planerad lokalanskaffning	15
Planerad avveckling	16
Kapacitets- och kostnadsutveckling	17
Utveckling av nämndens arbete med lokaler	18

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.

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

Servicenämnden 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 verksamhetsavdelningar:

Stadsfastigheter

Stadsfastigheter har i uppdrag att vara stadens lokalförsörjare.

Skolrestauranger

Skolrestauranger tillagar och serverar skolmat till grundskoleförvaltningen och 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 löpande drift, underhåll och skötsel av gator, parker och stadens 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 serviceförvaltningens 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 utmaning med den långsiktiga lokalplaneringen är att det kan komma nya beställningar av tjänster från andra nämnder med kort framförhållning.

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

Serviceförvaltningen har implementerat ett tillitsbaserat och flexibelt arbetssätt för administrativ personal, där det, efter verksamhetens behov, erbjuds möjlighet att arbeta på distans. Henrik Smithsgatan är ett exempel på en av de administrativa lokalerna där verksamheterna förändrat kontorslösningen till aktivitetsbaserade arbetsplatser så att det passar verksamhetens uppdrag, behov och är förenligt med distansarbete. Arbetet kring att lokaloptimera Henrik Smithsgatan möjliggör att betydligt fler medarbetare kan utgå ifrån denna lokal i framtiden.

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 angöringsmöjligheter för frekventa och omfattande in- och utleveranser. El, vatten, ventilation och avlopp/fettavskiljare är viktiga faktorer men också modern och mångsidig storköksutrustning 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 främst behov av personalrum och omklädningsrum samt kontor för administrativ verksamhetspersonal. Därtill behövs även verksamhetsanknutna lokaler såsom bilverkstad, smedja, verkstad, garage, förråd, parkeringsplatser för arbetsfordon och materialupplag utomhus samt lokaler till Malmö återbyggdepå. Kommunteknik förvarar även 3000 däck till Malmö stads fordonssflotta samt förvaring av material för drift- och underhåll av Malmö stads park- och gatumark, vilket det behövs lokaler för. Vidare

ansvarar kommunteknik för kommunens tjänstecyklor med verkstad och anskaffning. Därtill finns det även behov av plats för beredskapslager i fall 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 13 500 kvm och lokalkostnaden cirka 20 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 med en extern hyresvärd, lokalen är cirka 1500 kvm och lokalkostnaden är 3,052 mnkr/år. Verksamheten kommer under 2027 att flytta till Henrik Smithsgatan 13.

Redovisningsenheten är placerade på Västra station med stadsfastigheter som hyresvärd. Lokalen är cirka 370 kvm och lokalkostnaden är 1,090 mnkr/år. Verksamheten kommer under 2027 att flytta till Henrik Smithsgatan 13.

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 tvätteri 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, Käglinge, 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 har flyttat från Krangatan (extern hyresvärd, cirka 3000 kvm, hyreskostnad på 6 miljoner) till en central och mer ändamålsenlig lokal på Kungsgatan 13. Även denna lokal är en extern hyresvärd till en yta på ca 2100 kvm till en liknande årshyra om 6 mnkr med möjlighet till parkering av tjänstebilar och elbilsladdning.

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)	2023	2024	2025
Lokalkostnad (mnkr)	49,28	45,45	44,23
Yta (BTA)	43 273	45 813	49 394
kr/kvm	1 139	992	895

Externt inhyrda lokaler	2023	2024	2025
Lokalkostnad (mnkr)	11,98	12,125	20,367
Yta (LOA)	9 418	9 990	11 832
kr/kvm	1 272	1 214	1721

Lokalkostnader	2021	2022	2023	2024	Prognos för 2025
Lokalkostnad i mnkr, exklusive ersättning till fristående aktörer.	53,5	57	61	59	66

Andel av nämndens totala kostnader, %	2	1	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

De senaste åren har antalet medarbetare på Henrik Smithsgatan ökat från 260 år 2022 till 303 år 2025, och under 2027 beräknas ytterligare cirka 100 medarbetare ha sin hemvist här. För att möta det växande behovet av arbetsplatser har verksamheterna infört flexrum på plan 3, 4 och 5. Det innebär att medarbetare väljer arbetsplats utifrån behov istället för att ha egna kontorsrum. I kombination med möjligheten till distansarbete har detta ökat nyttjandegraden per arbetsplats och skapat en mer effektiv användning av lokalerna.

Plan 2 har kunnat friställas och ger möjlighet för HR-service och redovisningsenheten att flytta in under 2027.

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.

Livsmedelslagens krav på säker mat och tydlig ansvarsfördelning ska dock beaktas vid all förändring, effektivisering, utökat samarbete och integrerade verksamheter.

Kommuntjänster

Samtliga verksamheter inom kommundienstjänster nyttjar lokalerna dagtid med undantag för beställningscentralen och specialtransporter.

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 kommundiensteknik 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 kommundiensteknik 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.

De lokaler som flest av kommundienstekniks medarbetare utgår ifrån är följande lokaler:

Augustenborg 400

Hyllie boställe 80

Pildammsparken 40

St Knut 250

Växthusen Slottsparken 40

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.

Skolrestauranger har idag en lagerlokal på Bulltofta som hyrs genom grundskoleförvaltningen. Fortsatt framtida behov av lokalen bedöms föreligga.

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 och från serviceförvaltningens egen avdelning stadsfastigheter 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 är detaljplanen klar men för närvarande finns det inga intressenter för att påbörja förtätningen av bostäder, varför FGK har tagit marken i anspråk, för förvaring av material.

Om det beslutas att Förrådet 6 på Augustenborg ska bebyggas i anslutning till färdigställandet av kvarteret Gulmåran, påverkar det samtliga kommuntekniks verksamheter som måste flytta ut från fastigheten Förrådet 6.

Pågående detaljplanering 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

Förväntningar på ITD och behov från stadens förvaltningar ökar i takt med digitaliseringen. 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. Enligt prognos kommer under tidsperioden 2027 - 2036 mellan fem till sju nya kök att öppna och cirka två till tre att omlokaliseras alternativt avvecklas. År 2036 och framåt finns inga

detaljerade planeringsuppgifter från skolförvaltningarna. Vidare kommer man att ta medarbetarperspektivet 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.

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

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 fler el-fordon vilket medför stort behov av laddinfrastruktur och mer kraft till samtliga anläggningar där kommunteknik har sina verksamhetslokaler.

Det som främst behövs är fler omklädningsrum, pausrum och förråd samt en större inhägnad markyta för verksamheternas arbetsmaskiner och arbetsfordon. Vidare behövs elkraft för att kunna ladda fler el-drivna arbetsfordon, vilket är en av de viktigaste förutsättningarna för att kommunteknik ska kunna etablera sin verksamhet på andra platser i Malmö.

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 efter år 2035, enligt gällande planering inför framtiden.

IT och digitalisering

Ett ökat digitaliserat arbetssätt kan innebära att behovet av fasta arbetsplatser 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. Ett mer flexibelt arbetssätt samt distansarbete ökar behovet för mötesrum samt mindre samtalsrum.

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

Lokalplanering

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 hela området.

Parallellt pågår ett detaljplanprogram för Sankt knut som i lika stor del som arbetet med förtätningen av Augustenborg påverkar kommuntekniks lokalbehov av ändamålsenliga lokaler decentraliserat i staden för att med korta avstånd utföra drift- och underhållsarbeten i Malmö stad.

Det har inletts ett ärende för en ny återbyggdepå. 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 2025/2026.

Kommunteknik behöver även en större lagerlokal år 2026 för att såväl kunna färdigställa olika byggmoduler (mindre byggnader) som beställarna efterfrågar och som kan på så vis påbörjas under vinterhalvåret för att placeras ut under sommaren och på så sätt skapa förutsättningar för en bättre jämnare planering och arbetsmiljö för avdelningens medarbetare. Lagerlokalen kan även användas för att ta emot större partier av material som inte kan förvaras utomhus på grund av väder och vind samt som förvaras för andra förvaltningars behov av material.

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 såväl lätta som tunga arbetsmaskiner, fordon, arbetsredskap samt tjänstecykler.

Kommunteknik har också behov av markytor omfattande 1500 - 3000 kvadratmeter som är placerade på flera ställen i staden för att minska transporter och markytorna ska vara inhägnade med låsbara grindar främst för att motverka stölder avseende förvaring av material som jord, kompost, stenmjöl, makadam och mottagning av större trädbestånd som ska planteras under kommande 10-årsperiod samt även för olika typer av leveranser som årliga julgranar inför utplaceringen i staden.

Kommuntjänster

Serviceresor och specialtransporter sitter i dagsläget i inhyrda Expandia moduler på fastigheten Dragringen 1 med adress Sporregatan 2 med ett tillfälligt bygglov som går ut i maj 2026.

Elektrifiering av fordonen inom serviceresor kommer att vara aktuell inom en snar framtid och då är det viktigt att det finns en laddningskapacitet på fastigheten.

Planerad avveckling

Kommunteknik

På grund av nya detaljplaner för Frihamnen kommer Malmö stads återbyggnadverksamhet att behöva lämna nuvarande lokaler någon gång efter år 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. Lokalerna kommer temporärt att tas över av Markskötsel för att på så sätt frigöra lokalytor på främst Sankt Knuts verksamheter under år 2026 - 2027 och eventuellt längre om så medges innan Skånes universitetssjukhus ska bebygga södra sjukhusområdet.

Delar av lokalerna på LV4 kommer att avvecklas årsskiftet 2025/2026 eftersom det är svårt att få ihop logistiken för verksamheten i området.

Kommuntjänster

Redovisningsenheten och HR-service lämnar sina nuvarande lokaler första kvartalet 2027.

Planerat frånträdes år	Lokal	Beskrivning av lokal	Antal brukare/platser	Hyresvärd	Frågående hyra
2027 Q1	Balzargatan	HR service Extern	Cirka 80	Brorman fastigheter AB	2805519/ år
2027 Q1	Västra station	Redovisningsenheten Intern	Cirka 20	stadsfastigheter	1653000 kr/år

Kapacitets- och kostnadsutveckling

Lokalkostnadsutveckling 2026-2030

Belopp i mnkr	2026	2027	2028	2029	2030
Intern lokalkostnad	45,11	44,42	45,31	46,21	47,14
Extern lokalkostnad	20,77	18,33	18,70	19,07	19,45
Total lokalkostnad	65,88	62,75	64,01	65,28	66,59

Lokalkostnadsutveckling 2031-2035

Belopp i mnkr	2031	2032	2033	2034	2035
Intern lokalkostnad	48,08	49,04	50,02	51,02	52,04
Extern lokalkostnad	19,84	20,24	20,64	21,06	21,48
Total lokalkostnad	67,92	69,28	70,66	72,08	73,52

Utveckling av nämndens arbete med lokaler

Stadsfastigheter och kommunteknik undersöker och planerar att tillsammans arbeta för ett kommungemensamt varmlager för att lagerhålla och att återbruka inventarier och byggmaterial.