

Lokalbehovsplan 2027–2036

Tekniska nämnden

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	7
Framtida lokalbehov	8
Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov	8
Nämndens förväntade framtida lokalbehov	8
Lokalplanering.....	9
Planerad lokalanskaffning	9
Planerad avveckling	9
Kapacitets- och kostnadsutveckling	9
Utveckling av nämndens arbete med lokaler	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.

Fastighets- och gatukontorets lokaler består huvudsakligen av kontorslokaler i Stadshuset. Därutöver finns personallokaler för bemanningen i Folkets park, Torup, Katrinetorp, Augustenborg, Norra Grängesbergs gatan, St. Knuts väg och Slottsträdgården. Förråd för arrangemangsutrustning, bänkar, papperskorgar, julbelysningar, trafiksignaler mm finns på Russgatan, Vintergatan, Hemsögatan, St. Knuts väg, Almåsa, Elinelundsstigen och Augustenborgsgatan.

Strategiska ställningstaganden

Nämnden har till största del kontorslokaler och följer den utveckling som pågår kring aktivitetsbaserade lokaler och den fortsatta utvecklingen av stadshuset efter att stadskontoret flyttat ut februari 2026. PÖMABs verksamhet går över till fastighets- och gatukontoret den 1/1 2026 och utredningen om de externa lokalerna kan lämnas tidigare kommer göras under 2026.

Nulägesbeskrivning

Lokalkrävande verksamheter

Förvaltningens lokaler avser kontorsverksamhet i Stadshuset. Inom besöksanläggningarna Folkets park, Slottsträdgården, Torup, Katrinetorp och Norbergsgatan 24 (NGBG) används lokaler till kontorsarbete och samlingsplats för verksamheterna som drivs på respektive plats.

På St. Knuts väg 19 hyr förvaltningen lokaler till den personal som jobbar med belysning inom staden, personalen är från både fastighets- och gatukontoret och serviceförvaltningen.

Augustenborg är samlingsplats för ett fåtal anställda som arbetar med utemiljön på kvartersmark.

Tekniska nämnden har behov av ny lokal för personalen i Slottsträdgården eftersom bodarna som står där idag är uttjänta. Stadsfastigheter kommer att påbörja byggnation av ett nytt hus på området till personalen.

Förutom ovan nämnda kontorslokaler hyr nämnden lageryta med tillhörande pausrum och ett fåtal arbetsplatser på Russgatan, lagerytor på Vintergatan, Augustenborg, St. Knuts väg. Nämnden förvaltar även lagerytor i två lador vid Almåsa.

Befintligt lokalbestånd

Nämnden hyr lokaler i stadshuset och kontorsfastighet i Folkets park och på Augustenborg av stadsfastigheter. Nämndens lokaler är ändamålsenliga.

Nämnden hyr lagerlokaler på Russgatan, Vintergatan, St. Knuts väg och Norbergsgatan av privata aktörer. Dessa är ändamålsenliga.

Tekniska nämnden har behov av ny lokal för personalen i Slottsträdgården eftersom bodarna som står där idag är uttjänta. Stadsfastigheter kommer

under 2026 att påbörja byggnation av ett nytt hus på området till personalen.

Historisk utveckling av lokalbeståndet

2019 beskrev nämnden att förvaltningen behövde ytterligare lokaler i stadshuset för att "kunna samlokalisera verksamheten från Abboten och på sikt verksamheten på Östra Promenaden. Abboten som kontorsarbetsplats kommer att avslutas när möjlighet finns".

2022 avslutades Abboten som kontorsarbetsplats då förvaltningen fick ytterligare lokaler i stadshuset till den personal som var lokaliserad i Abboten.

2023 flyttades Lägenhetsenheten över till ASF och kontorslokalerna på Östra Promenaden ingår inte längre i nämndens verksamhet.

Under 2023 utökade nämnden kontorsytan med lokaler på Norbergsgatan.

Sommaren 2024 lämnade nämnden restaurangdelen i stadshuset till ASF som startade restaurangskola i lokalerna.

Stadsfastigheter planerar att uppföra en ny byggnad för medarbetarna i Slottsträdgården, som ska ersätta de nuvarande bodarna. Under fjärde kvartalet 2025 placerades en tillfällig mindre bod på platsen, samtidigt som de befintliga bodarna tas bort. Den nya fastigheten beräknas stå färdig under fjärde kvartalet 2026. Hyreskostnaden för den nya byggnaden uppskattas till cirka 1 miljon kronor under år 2027.

Utvecklingsprojektet Färjeterminalen syftar till att testa, inspirera och samverka med Nyhamnens utveckling mot framtidens hållbara stadsliv. Här prövas och utvecklas funktioner och processer för hela Nyhamnens framtida publika rum och byggnader. Utvecklingsprojektet syftar också till att utveckla Fastighets- och gatukontorets metoder och organisering kring platsutveckling och kulturdriven stadsutveckling och lägger särskild vikt på kontinuerlig utvärdering.

Från och med 1 januari 2026 övergår Parkeringsövervakning i Malmö (PÖMAB) till Tekniska nämnden. Detta innebär att det tillkommer ca 70 nya medarbetare till fastighets- och gatukontoret. I takt med att förvaltningen växer uppstår ett ökat behov av arbetsutrymmen, vilket gör att den börjar bli trångbodda i stadshuset och har därför äskat mer yta. Samtidigt växer Malmö och därmed också förvaltningens ansvar och förvaltningen har också viss nyanställning som innebär behov för fler arbetsplatser.

I förvaltningens lokaler finns också två grupper från daglig verksamhet och funktionsstödsförvaltningen, som ger stöd och service till förvaltningen.

Historisk utveckling av lokalkostnaderna

Interna lokaler (stadsfastigheter)	2023	2024	2025
Lokalkostnad (mnkr)	17	14	15
Yta (BTA)	9 776	8 436	9 379
kr/kvm	1 739	1 660	1 599

Externt inhyrda lokaler	2023	2024	2025
Lokalkostnad (mnkr)	8	7	9
Yta (LOA)	4 530	4 800	6 644
kr/kvm	1 766	1 458	1 355

Lokalkostnader	2021	2022	2023	2024	Prognos för 2025
Lokalkostnad i mnkr, exklusive ersättning till fristående aktörer.	22	23	25	21	24
Andel av nämndens totala kostnader, %	1	1	1	1	1

Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

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

Lokalerna bedöms ha en hög nyttjandegrad. Fastighets- och gatukontoret har inga outnyttjade lokaler och bedömer inte att det finns risk att få outnyttjade kontorslokaler.

Framtida lokalbehov

Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov

Malmös befolkning fortsätter att öka, men tillväxttakten har dämpats.

Barnafödandet är historiskt lågt och flyttströmmarna mindre än tidigare.

Samtidigt ökar andelen äldre, vilket påverkar flera av våra verksamheter de kommande åren. Byggtakten är fortsatt låg, vilket innebär att vissa utbyggnadsområden växer långsammare än planerat.

Storstadspaketet ska genomföras fram till 2035 och i detta ingår både åtgärder för att höja kvaliteten på kollektivtrafiken och ombyggnad av befintlig stad för totalt 4 miljarder kr. Den kraftigt ökade investeringsvolymen innebär en ökning av både antal anställda och konsulter i förvaltningens lokaler.

Nämndens förväntade framtida lokalbehov

Nämnden ser ett successivt ökande lokalbehov fram till 2035 som en följd av att verksamheten kan förväntas öka i takt med befolkningstillväxten i staden. Effekterna på förvaltningen är svåra att bedöma.

Lokalplanering

Planerad lokalanskaffning

Planerad avveckling

Nämnden avser inte att säga upp eller avveckla lokaler. De lokaler som upphör kommer att ersättas med nya eftersom där finns fortsatt lagerbehov. Lagerytorna på Vintergatan planeras ersättas med kommunala lagerytor på Kirseberg, Hammaren.

Planerat frånträdesår	Lokal	Beskrivning av lokal	Antal brukare/platser	Hyresvärd	Frågående hyra

Kapacitets- och kostnadsutveckling

Stadskontoret bedömer att det endast är aktuellt i de mer lokaltunga verksamheterna och inte är aktuellt för er som endast nyttjar stadshuset eller få lokaler.

Lokalkostnadsutveckling 2026–2030

Belopp i mnkr	2026	2027	2028	2029	2030
Intern lokalkostnad					
Extern lokalkostnad					
Total lokalkostnad					

Lokalkostnadsutveckling 2031-2035

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

Utveckling av nämndens arbete med lokaler

Nämnden deltar i diskussionerna kring utformningen av stadshuset efter att stadskontoret lämnar stadshuset februari 2026.