

Lokalförsörjarplan 2027-2036

Servicenämnden

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Lokalförsörjning.....	5
Operativ samordning	5
Operativ samordning i arbetet med riktigt tidiga skeden.....	6
Lokalgrupper.....	7
Vakanser och stadens lokalbank.....	7
Stadsfastigheters strategi beträffande vakanser	7
Principer för vakansarbetet	8
Systemstöd för vakansarbetet.....	8
Avveckling	8
Livskostnadsanalys	9
Samnyttjande	9
Om-, till- och nybyggnation.....	10
Lärdomar och analys av om-, till- och nybyggnation	11
Strategi för kostnadseffektiv nyproduktion	11
Inhyrning och omförhandling	12
Lärdomar och analys av tidigare inhyrningar.....	13
Förvaltning	14
Drift och underhåll	14
Klimateffektiv förvaltning	17
Fastighetsutveckling	18
Förnybar energiproduktion	18
Energieffektivisering.....	18
Laddinfrastruktur	19
Kemikaliehantering – mikroplast och PVC-golv.....	19
Skyddsrum.....	20
Lås och larm	20
Klimatanpassning - skyfall och värmeböljor	20
Fastighetsanalys	21
Internhyra	22
Bilagor	
<i>Bilaga 1 – Drift och komponentutbyte 2026–2028</i>	

Inledning

Lokalförsörjarplanen anger den långsiktiga riktningen för stadsfastigheters utveckling och hur vi ska möta stadens växande behov hållbart, samtidigt hur vi följer upp, lär och anpassar oss. Planen är uppdelad i två delar: lokakanskaffning och förvaltning, där grunduppdraget bryts ner till prioriterade områden för att leverera och förvalta hållbara, ändamålsenliga lokaler med målsättningen: *Alla ska må bra i våra lokaler*.

Lokalförsörjning är centralt för hur staden möter medborgarna. På tio års sikt har stadsfastigheter utvecklats med fokus på samarbetet med stadens verksamheter och Malmöbons bästa i främsta rum. Genomtänkta byggnader och utemiljöer skapar förutsättningar för en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar stad. Med utgångspunkt i stadens långsiktiga mål och visioner, såsom kommunfullmäktigemål och översiktsplanering (ÖP), ska stadsfastigheters arbete leda till:

- **Ökad hållbarhet i närområdet och proaktiv samverkan i alla lokalforum för den lokala utvecklingen**

Samhällsfastigheter bidrar till hållbarhet och resiliens i varje del av Malmö. Multifunktionella byggnader och öppna mötesplatser skapar trygga, inkluderande miljöer. Proaktivt arbete i lokalforum säkerställer tidig samordning och samsyn kring lokalbehov, stadsutveckling och hållbarhetsambitioner.

- **Hållbara, anpassningsbara och framtidssäkrade lokaler**

All nybyggnation och renovering är klimatsmart och anpassningsbar över tid, med förnybar energiförsörjning, solceller och energilagringssystem. Fastigheterna är framtidssäkrade mot klimatförändringar och kriser, med smart teknik och låga klimatpåverkande materialval.

- **Datadriven lokaloptimering och ökat samnyttjande**

Digitala system, sensorer och automatisering gör det möjligt att följa lokalernas status, nyttjande och kapacitet i realtid. Kombinerat med bokningssystem främjas samnyttjande, vilket minskar behovet av nybyggnation och frigör resurser.

- **Samverkan och delat ansvar inom staden för långsiktig hållbarhet**

När lokalförsörjare, lokalnyttjare och andra intressenter samarbetar planeras underhåll och investeringar på ett sätt som effektiviserar resursanvändning, förebygger eftersatt underhåll och stärker klimat- och hållbarhetsmål.

- **En cirkulär och hållbar lokalförsörjning och förvaltning**

Lokalförsörjare och lokalnyttjare väljer befintliga fastigheter i första hand

före att bygga nytt. Cirkulära principer genomsyrar alla byggprojekt. Förvaltningen av stadens fastigheter sker med varsamhet och med reparation i fokus.

- **Social och kulturell hållbarhet som en integrerad del**

Stadens lokaler ska vara en resurs för både verksamheter och samhälle – platser där människor möts, känner trygghet och delaktighet. Genom att planera för inkludering, jämlikhet och kulturell mångfald blir stadens fastigheter motorer för social hållbarhet och lokal identitet. Framåt innebär det att lokaler ska bidra till ett levande, tillgängligt och sammanhållet Malmö – genom öppna mötesplatser, trygga miljöer och initiativ som stärker gemenskapen i stadens olika delar.

Lokalförsörjning

Stadens lokalförsörjning utgår från lokalnyttjarnas behov och Malmö stads långsiktiga planering, med hänsyn till befolknings- och stadsutveckling. Befolkningsprognosen visar en minskning av yngre[LS1] och en ökning av äldre, vilket påverkar behovet av exempelvis hemtjänst, särskilt boende och stöd inom LSS.

Stadsfastigheter bidrar till hållbar stadsutveckling genom att skapa och förvalta samhällsfastigheter som stärker attraktivitet, sociala värden och inkludering. Arbetet sker tillsammans med stadens verksamheter, förutsättningsskapande aktörer och entreprenörer, exempelvis genom Arkitekturstaden Malmö. Att förvalta samhällsfastigheter innebär även att säkerställa kvalitet och klimatanpassning för framtida generationer.

För att möta förändrade behov krävs framförhållning så att lokalerna kan anpassas i tid med hänsyn till detaljplan och möjligheten att omställa användning.

Operativ samordning

Lokalförsörjaruppdraget påverkas av och påverkar fysisk planering, stadsutveckling, strategi för markägande, budgetprocessen och investeringsplaneringen. Samtliga av dessa processer löper parallellt och för att tillhandahålla fastigheter som ger goda förutsättningar för kommunala verksamheter att ge ett värde för Malmöbor och besökare ansvarar stadsfastigheter för rollen som samordnare.

I arbetet läggs stor vikt vid samverkan och dialog i lokalförsörjararbetet. För att möta utmaningar och utveckla uppdraget som lokalförsörjare, fokuserar stadsfastigheter på att förbättra internt samarbete och utveckla dialogen med lokalnyttjare och förutsättningsskapande aktörer. För att maximera användandet av stadens lokaler är ett proaktivt arbete med vakanser och lokalbehov samt effektivisera lokalresurshantering av vikt. Behov av verksamhetslokaler kan också uppkomma med kort framförhållning, exempel är om privata skolor läggs ner, ökar trycket på kommunala gymnasiala skolor. Genom kontinuerlig uppföljning och samverkan strävar stadsfastigheter efter att upprätthålla en effektiv lokalförsörjning som möter stadens behov.

Det har genomförts en översyn och analys av stadsfastigheters struktur och verksamhet, vilket har gett värdefulla insikter om hur uppdraget kan utvecklas och förbättras. Översyn och analys har skett i dialog med övriga förvaltningar i staden. Med hjälp av åtgärdsplanen och resultatet i översynen strävar stadsfastigheter efter att öka transparens och tillit och att utöka kunskapen om kommunala verksamheter och deras behov. Stadsfastigheter ska också synliggöra förutsättningarna och driva utvecklingen framåt i befintliga fastigheter samt bidra till att det tas hänsyn till stadens behov redan i tidiga skeden i lokalförsörjningsprocessen.

Syftet med översynen är att skapa organisatorisk tydlighet och förbättrad samordning mellan funktioner, vilket förväntas ge ökad effektivitet i både beslutsvägar och resursanvändning. Genom att renodla roller, ansvar och gränssnitt frigörs kapacitet för mer proaktivt och värdeskapande arbete inom lokalförsörjningsprocessen. Förändringen skapar även bättre förutsättningar för att prioritera rätt insatser och minska dubbelarbete mellan enheter.

På sikt förväntas den nya strukturen bidra till kostnadseffektivitet, bland annat genom tydligare styrning, effektivare processer och ökad intern samordning. De ekonomiska effekterna är dock ännu inte möjliga att kvantifiera, utan kommer att följas upp i takt med att arbetssätt och ansvarsfördelning etableras.

Operativ samordning i arbetet med riktigt tidiga skeden

Lokalförsörjningsprocessen är ett grundläggande tillvägagångssätt för att nå bred delaktighet i stadens utveckling och förvaltning. Med en föränderlig och komplex omvärld är det tidiga strategiska arbetet centralt för att kunna lyfta viktiga behov och påverka beslut om stadens framtida lokalförsörjning.

Genom att delta i samhällsbyggnadsprocessens riktigt tidiga skeden ska stadsfastigheter medverka till att kommunens lokalbehov tidigt lyfts in i planprocesser och tillhörande utredningsuppdrag. Under perioden kommer stadsfastigheter att ytterligare identifiera och öka samarbetet med olika förvaltningar i tidiga planerings- och utredningsfrågor för att säkerställa inflytande på den strategiska nivån för lokalförsörjningsprocessen. Detta ska leda till en ökad förståelse och samsyn mellan olika aktörer i processen samt bidra till en hållbar lokalförsörjning för stadens verksamheter. Stadsfastigheter ska inom perioden stärka sin roll som aktiv och naturlig part i olika samarbeten och också initiera samarbeten och utredningar ur ett utforskande perspektiv till gagn för uppdraget som lokalförsörjare.

Internt kommer stadsfastigheter fortsätta med arbetet att bibringa förståelse i hela organisationen för det nya arbetssätt som lokalförsörjningsuppdraget för med sig. Detta innebär bland annat arbete med ett antal perspektiv; såsom kulturfrågor, organisatoriska frågor och kompetensutveckling.

Det nya uppdraget har medfört behov av nya arbetssätt, rutiner och processer som inkluderar fler aktörer. Bland aktörerna märks främst de förutsättningsskapande förvaltningarna (stadsbyggnadskontoret, fastighet- och gatukontoret och miljöförvaltningen).

Under året har därför ett projekt initierats med namnet *Utveckling av samarbetet mellan serviceförvaltningen och fastighets- och gatukontoret kring lokalförsörjningsprocessen*. Syftet med projektet var att ta fram förslag på hur förvaltningarna ska arbeta tillsammans för att uppnå ett välfungerande och effektivt samarbete.

Projektets slutrapport rekommenderade fortsatt arbete och att även inkludera stadsbyggnadskontoret i det fortsatta arbetet. Stadsfastigheter

avser verka för slutrapportens rekommendation och fortsätta arbetet under perioden.

Lokalgrupper

Som en grund för gemensam lokalplanering finns två forum, förvaltningsspecifika lokalförsörjningsgrupper (FLG) och kommungemensamma lokalförsörjningsgrupper (KLG). Dessa forums syfte är att gemensamt planera för att möta respektive lokalnyttjares lokalbehov och stadens gemensamma resurser. Effektiv lokalförsörjning bygger inte bara på arbetet i samarbetsforum, utan även på det parallella arbete som skapar underlag för god planering i forumen.

Den långsiktiga lokalbehovsplaneringen är tänkt att åstadkomma en proaktivitet i arbetet för lokalförsörjning i staden och tar utgångspunkt både i den demografiska utvecklingen samt utvecklingen utifrån geografiska områden och de effektiviseringskrav som råder.

Vakanser och stadens lokalbank

Stadsfastigheters strategi beträffande vakanser

Stadsfastigheter ska arbeta proaktivt med vakanser. Detta innebär att vakanser som uppkommer inte ska vara oväntade. Vakanser ska i möjligaste mån vara planerade och förutsedda. Stadsfastigheters vakansarbete ska präglas av transparens och öppenhet. Stadsfastigheter har idag, genom kontinuerligt arbete och systemstöd, en översiktsbild av aktuella vakanser.

Faktaruta

Vakans: Ordet kommer från latinets vacare, som betyder "vara tom" eller "vara ledig". Alla outhyrda objekt, även de som är tomställda för renovering eller ej redo för uthyrning.

Reell vakans: Endast de outhyrda objekt som faktiskt kan hyras ut.

Vakansgrad ska beräknas på BTA snarare än på hyresvärdet, så kallad fysisk vakansgrad snarare än ekonomisk vakansgrad.

En form av redundans eller en viss vakansgrad erfordras för att verksamheter ska kunna flytta runt efter behov, incident eller annan oförutsedd händelse, så kallad *avsiktlig vakans*.

Långsiktighet: Stadsfastigheter ska ha en tydlig plan för respektive fastighets framtid. Genom att arbeta med en strukturerad underhållsplan och genom analys av lokalmarknaden, kan välgrundade beslut fattas, för att minimera vakanser och optimera förvaltning av fastigheter.

Strategin kommer att ange en generell modell för arbetet med vakanser. Varje ledig lokal har dock sina egna unika egenskaper och förutsättningar, varför även en särskild metod för respektive vakans bör utarbetas och tillämpas. Den operativa metoden kommer att ställa krav på stadsfastigheter som har att frambringa lösningar för att undanröja vakansen. Uppslag och idéer som kan beaktas i metodvalet kan då avse; tidsbegränsat bygglov för likartad verksamhet, samnyttjande, marknadsföring, anpassning, korttidsavtal med mera.

En god uppföljning och erfarenhetsåterkoppling i vakansarbetet kan innebära möjligheter för automatiserade lösningar under perioden.

Gemensamt för flera av de vakanta lokalerna är att de inte uppfyller kravställningar för att bedriva verksamhet så som krav på tillgänglighet eller bristfällig ventilation, vilket innebär att dessa antingen behöver genomgå underhåll eller utveckling för att bli ändamålsenliga, eller att stadsfastigheter i samråd med fastighets- och gatukontoret avslutar det interna markupplåtelseavtalet och därmed avslutar förvaltningsuppdraget av fastigheten

Principer för vakansarbetet

Stadsfastigheter ser vakanta lokaler som en strategisk resurs som ska bidra till en kostnadseffektiv och flexibel lokalförsörjning. Lokaler som inte längre behövs ansöks till lokalbanken och kopplas till det kontinuerliga arbetet med att matcha lediga lokaler mot behov, med målet att maximera nyttjandegrad och samhällsnytta.

Principiellt ska vakanta lokaler hanteras enligt tre riktlinjer:

1. **Strategisk värdering** – lokaler som är viktiga för framtida behov kan behållas eller hyrs ut till externa aktörer som skapar mervärde.
2. **Ekonomiska incitament** – kostnaden för vakanta lokaler täcks av internhyresmodellen och ses som en försäkring mot framtida behov, vilket minskar behovet av dyrare temporära lösningar.
3. **Proaktiv hantering** – tidiga markörer som kontraktstid, demografi, lokalbehovsplaner och politiska beslut ska identifieras för att förebygga vakansproblem och möjliggöra planerad omfördelning.

Vid bedömning av lokaler utan långsiktigt behov kan tillfällig extern uthyrning eller överlämnande till fastighet- och gatukontoret övervägas. Genom dessa principer skapas en tydlig, transparent och strategisk hantering av stadens vakanta lokaler.

Systemstöd för vakansarbetet

I sitt arbete med vakanser använder sig stadsfastigheter av systemstöd i form av L.E.B. och Mmap.

- L.E.B. är ett fastighetssystem som är anpassningsbart efter organisationens behov. Verktöget har funktioner för planering av fastighetshanteringen med till exempel energiuppföljning, vakansredovisning och underhållsplanering.
- Mmap är ett systemstöd i form av kartmaterial i olika lager, däribland ett lager med markerade vakansobjekt.

Systemen medger öppenhet då de lokalnyttjande förvaltningarna har tillgång/behörighet till systemen.

Ytterligare information för respektive vakans bör tillföras i systemen för att medge träffsäkert lokalsök. Exempelvis möjliga planlösningar (omställning), bilder, angränsande verksamheter, utemiljö, mobilitetslösningar, förutsättningar för samnyttjande och storlek på olika ytor.

Avveckling

Stadsfastigheter har idag ett antal inhyrda paviljongetableringar runt om i staden för att tillgodose tidigare snabbt uppkomna lokalbehov.

Paviljongetableringar är inte kostnadseffektiva eller långsiktiga lösningar för att tillgodose behov i staden då de som längst beviljas tillfälliga bygglov om tre gånger fem år. Genom att aktivt arbeta med fastställt behov av vakanser som strategiska resurser minskas behovet av att etablera nya paviljonger och befintliga paviljongetableringar kommer avvecklas på sikt.

Är en lokal i stort behov av underhållsåtgärder samtidigt som det saknas ändamålsenlighet och det inte finns varken ett kort- eller långsiktigt behov av lokalen kan det bli aktuellt för stadsfastigheter att, i samråd med fastighets- och gatukontoret, avsluta förvaltningsuppdraget av fastigheten. Utifrån stadsfastigheters utredning och fastighets- och gatukontorets fastighetsstrategiska bedömning kan staden fatta beslut om att en lokal ska avvecklas via rivning eller försäljning.

Livskostnadsanalys

Vid ärenden gällande lokalanskaffningar görs en ekonomisk bedömning och jämförelse i det specifika fallet mellan att utgå från befintligt bestånd för att använda stadsfastigheters förvaltningsobjekt, nyproducera inom staden alternativt att hyra in lokalanskaffningen från den externa marknaden.

Den ekonomiska bedömningen sammanfattas i en så kallad livskostnadsanalys och består huvudsakligen av två delar (nyproduktion eller inhyrning i egen regi). En jämförelse görs mellan egen regi och inhyrning, normalt över trettio års tid. Det mest fördelaktiga alternativet behöver inte alltid innebära att det är det mest ekonomiskt fördelaktiga förslaget som antas. Andra delar förutom ekonomi, såsom lokalisering, materialkostnader, miljöpåverkan och utformning har stor bäring och är avgörande faktorer vid en lokalanskaffning.

Samnyttjande

Stadens lokalbestånd ska ses som en gemensam resurs, där utökning av verksamhetslokaler i första hand sker inom befintliga ytor. För att ge största möjliga värde för Malmöborna ska samlokalisering och samnyttjande planeras tidigt.

För att främja samnyttjande behöver stadsfastigheter kartlägga kapacitet och nyttjandegrad i befintliga lokaler. Vidare krävs utredning hur ekonomiska incitament kan användas, till exempel kostnadsfördelning baserat på faktisk användning. Utöver ekonomiska incitament kan organisatoriska och operativa åtgärder främja samnyttjande, såsom tydliga styrande principer, gemensamma ansvarsfördelningar mellan lokalnyttjare samt praktiska lösningar som behovsstyrd städning, flexibla ytor, förråd och bokningssystem som underlättar delat nyttjande. Kombinationen av ekonomiska, organisatoriska och operativa incitament skapar motivation och långsiktig hållbarhet i nyttjandet av stadens lokaler.

Målet är att öka nyttjandegraden, minska behovet av nybyggnation och frigöra resurser för stadens kärnverksamheter. Frågan behandlas i förvaltningsöverskridande lokalgruppsforum, där möjligheter identifieras och goda exempel sprids för att etablera samnyttjande som en standardiserad, kostnadseffektiv lösning.

Om-, till- och nybyggnation

Stadsfastigheter utgår från principen om att nya lokallösningar i första hand ska tillföras inom det befintliga beståndet. Detta innebär att lokaler som lämnas av en lokalnyttjare med minskat lokalbehov anpassas och görs ändamålsenlig för en annan lokalnyttjare med ett utökat behov av nya lokaler.

Vid byggnation är det viktigt att stadsfastigheter inleder samtal med de förutsättningsskapande aktörerna. Detta för att tydliggöra vilka förutsättningar som behöver uppfyllas på den aktuella fastigheten och dess närmiljö vid en transformation. Exempelvis kan det vara nya krav på tillgänglighet, dagsljus och ventilation som behöver beaktas vid en om- och tillbyggnation. Kraven kan bli kostnadsdrivande och vara avgörande för en eventuell om- och tillbyggnation. Den omkringliggande miljön är också viktig att väga in vid bedömningen om en fastighet är lämplig att bygga om till en annan verksamhet - så som buller, dagvattenhantering, trafik och angöring, närliggande boende eller känslig natur.

Genom att systematiskt samla in och analysera erfarenheter från färdigställda projekt – vad som fungerat väl och vad som kan förbättras – utvecklas arbetet med projekteringsanvisningarna, där stadens gemensamma kunskap om hur byggnader ska utformas samlas.

Genom att använda ramavtal, fatta strategiska beslut kring exempelvis entreprenadform och göra lämpliga paketeringar bidrar upphandling till kostnadseffektiv nyproduktion. För att göra vår organisation mer kostnadsmedveten har ekonomiska måltal, att sträva mot, tagits fram för förskolor, grundskolor och LSS. Ett referensvärde, baserat på verkliga utfall, sänks med tio procent för att få fram måltalen. Måltalets främsta syfte är att hela tiden behålla fokus på kostnadsutvecklingen för producerade lokaler och kontinuerligt arbeta mot effektivare lösningar. Måltalet ger även utrymme för en dialog om vilka kvaliteter som är viktiga för verksamheten samt för förvaltningen för att välja de effektiviseringar som är smartast att genomföra.

Framgångsfaktorer för att minska klimatpåverkan och bygga kostnadseffektivt är att integrera hållbarhetsfrågorna redan från projektstart och ha en nära dialog med berörda förvaltningar. På så sätt kan Malmö stad gemensamt göra välvägd prioriteringar vid intressekonflikter. Vid nyproduktion vägs både investerings- och livscykelkostnader in för att undvika kortsiktiga besparingar med höga driftskostnader. Stadsfastigheter utvecklar därför metoder för att beräkna byggnaders livscykelkostnad och klimatpåverkan som grund för långsiktigt hållbara investeringar.

Stadsfastigheter arbetar aktivt med att minska klimatpåverkan vid nybyggnation. För att uppnå detta ställs måltal för klimatpåverkan på alla nyproducerade byggnader. Måltal skärps kontinuerligt utifrån de nya klimatförbättrade material som kommer ut på marknaden. För byggnader som tas i bruk efter 2030 är målet att klimatpåverkan ska vara halverad relativt utsläppen från likvärdiga byggnader år 2021. För att staden ska nå sitt mål om klimatneutralt byggande 2030 är det viktigt att delmålet om klimatoptimering av nya byggprojekt (det vill säga en halvering av koldioxidutsläpp från och med 2025) implementeras. Konkreta aktiviteter för att ta klimatfrågan framåt i nybyggnation hanteras i stadsfastigheters handlingsplan för klimateffektivt byggande och uppdateras årligen.

Slutförda projekt 2024			
Projekt	Beslutsår (KF)	Beslutad budget	Prognos/Utfall
Stensjöns förskola, nybyggnation	2 022	117	102
Glasblåsarens förskola	2 022	97	75
Malmö International School MIS	2 021	332	309
Citadellsgymnasiet, nybyggnation	2 021	495	425
Lindängeskolan, tillbyggnation	2 022	112	101
Stadionhusen Byggnad A, ombyggnation	2 023	35	32

Lärdomar och analys av om-, till- och nybyggnation

Under 2024 har stadsfastigheter genomfört flera nybyggnads- och ombyggnadsprojekt, vilket har genererat viktiga erfarenheter för framtida projekt. En tydlig lärdom är vikten av tidig planering och flexibilitet: begränsade ytor, detaljplaneförändringar och komplexa funktionella krav kräver noggrann förprojektering och dialog med lokalnyttjare, så att lokalerna blir både ändamålsenliga och anpassningsbara för framtida behov. Stadsfastigheter ska verka för utveckling och innovation tillsammans med branschens aktörer.

Ett återkommande tema är klimat och hållbarhet. Projekten visar att tidig integrering av klimatmål och hållbara materialval har stor effekt på byggnadernas klimatpåverkan och driftkostnader. Det är också tydligt att pilotlösningar, som klimatreducerad betong, biobaserat tegel, solceller och trädflytt, kan generera kunskap och lösningar som kan skalas upp i framtida projekt.

Från ett organisatoriskt perspektiv har erfarenheter visat att tydlig roll- och ansvarsfördelning, aktiva processledare och proaktiv uppföljning av entreprenörer är avgörande för att hålla kostnader, tidplaner och kvalitet under kontroll. Vid komplexa ombyggnationer är det viktigt att ha alternativa lösningar (Plan B) för att hantera oväntade överraskningar. Tidiga ekonomiska och samhällsrelaterade bedömningar, till exempel av detaljplaneförutsättningar och markanvändning, är centrala för att minska kostnadsdrivande beslut längre fram i projekten.

Sammanfattningsvis visar 2024 års projekt att en kombination av tidig planering, hållbarhetsfokus och aktiv projektstyrning är avgörande för att uppnå funktionella, kostnadseffektiva och klimatsmarta byggnader. Erfarenheterna från dessa projekt kommer nu att systematiseras och integreras i projekteringsanvisningarna och användas som vägledning för framtida ny- och ombyggnationer i stadsfastigheter.

Strategi för kostnadseffektiv nyproduktion

Staden antog 2022 en strategi för kostnadseffektiv nyproduktion av

verksamhetslokaler. I strategin anges fyra områden som ligger i fokus. När det gäller **byggnadens utformning** arbetar stadsfastigheter tillsammans med lokalnyttjarna för att ta fram lokalprogram för de lokaltyper som byggs återkommande. Lokalprogram för anpassad grundskola respektive Säbo är under framtagande. I närtid planeras lokalprogram för förskolors utemiljöer att påbörjas.

Stöd och styrning är ett annat fokusområde, och där arbetar stadsfastigheter löpande med utveckling av projekteringsanvisningarna. Det måltal som sattes inför antagandet av strategin har utvecklats och en första uppföljning har gjorts. Den visar att för grundskolor och LSS-boenden uppfylls måltalet, medan förskolor ligger något över måltalet för kostnadseffektivitet. Det finns också andra styrdokument som är väsentliga för kostnadseffektiva projekt, såsom funktions- och lokalprogram och verksamhetsbeskrivning

När det gäller **upphandling** arbetar stadsfastigheter löpande med strategiska överväganden, både kopplat till upphandling av enskilda projektentreprenader och ramavtal. Stadsfastigheter arbetar också tillsammans med lokalnyttjarna och övriga aktörer i staden för att kunna uppnå kostnadseffektivitet, och det pågår utveckling av arbetet för de förvaltnings specifika lokalförsörjningsgrupperna för att förbättra stadens gemensamma arbete med lokaler.

Att sträva efter kostnadseffektivitet är ett arbete som behöver göras **tillsammans** med både lokalnyttjare och förutsättningsskapare; våra olika kompetenser behövs för att hitta lämpliga lösningar. Detta är ett långsiktigt arbete som kommer ge kostnadseffektivitet över tid, eftersom projektcykeln för ett nybyggnadsprojekt sträcker sig över flera år. Genom ett nära samarbete och gemensam förståelse för byggprocessens förutsättningar skapas möjligheter att minska förekomsten av sena, kostnadsdrivande ändringar.

I framtiden, med tanke på den ändrade demografin och i linje med stadens hållbarhetsmål kommer behovet av helt nya byggnader att minska. Stadens befintliga byggnader behöver byggas om och anpassas till andra verksamheter, om det är möjligt. Detta leder till ökad kostnadseffektivitet så väl som ökad klimateffektivitet.

Inhyrning och omförhandling

Inhyrning blir aktuellt först när utredning och matchning av lokalbehov för lokallösning gör gällande att varken nyproduktion eller ombyggnation av befintligt bestånd är de mest optimala lösningarna.

Stadsfastigheter genomför inhyrningar och omförhandlingar av externa hyresavtal åt lokalnyttjarna, detta för att säkerställa en kostnadseffektiv inhyrning. När stadsfastigheter tillsammans med lokalnyttjaren bedömer att inhyrning är det mest optimala utifrån förutsättningarna går lokalsök ut till kommersiella fastighetsägare och lokalmäklare.

Stadsfastigheter ställer samma hållbarhetskrav vid inhyrning som för stadens egna lokaler – exempelvis krav på förnybar energi och utfasning av hormonstörande ämnen. Hyresvärdar ska även ta emot praktikanter via arbetsmarknads- och socialförvaltningen som del i stadens mål om ökad sysselsättning. Kraven, som regleras i den gröna bilagan och följs upp

årligen, har tagits fram i dialog med nyttjande förvaltningar. De flesta större fastighetsägare uppfyller redan kraven, vilket gör att kostnadsökningar bedöms som osannolika.

Lärdomar och analys av tidigare inhyrningar

En del lokalanskaffningar kräver en viss geografisk placering som kan vara väldigt snäv, det kan vara en förskola eller grundskola där närheten till bostaden är en viktig faktor. Samma gäller socialt viktiga funktioner som till exempel bibliotek eller fritidsgård. I en del områden finns begränsad kommunalägd mark att tillgå och då är inhyrning eller anskaffning av mark/byggnad det enda alternativet. I vissa fall kan inhyrning vara det mest ekonomiska försvarbara alternativet när behovet finns en viss tid och inte är på längre sikt. Även befolkningsförändringarna påverkar behovet av lokaler. Ibland kan inhyrning bli ett alternativ när det finns ett akut behov eller när man behöver en tillfällig lösning i väntan på en långsiktig lösning.

Lärdomen av hitintills genomförda inhyrningar är att behovet måste vara tydligt beskrivet och genomarbetat. Ambitionen är att arbeta närmare lokalnyttjaren och att arbeta strategiskt med inhyrningar för att se till att varje lokalbehov förses med rätt lokallösning.

Förvaltning

Del av lokalförsörjaruppdraget innebär att förvalta stadens kommunala verksamheter långsiktigt hållbart, både ekonomiskt och miljömässigt. Syftet med förvaltningen är att säkerställa att verksamheten kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt i lokalerna över tid samtidigt som fastighetsbeståndet utvecklas utifrån lagkrav och målsättningar.

Drift och underhåll

Drift avser löpande åtgärder som behövs för att fastigheten ska fungera som den ska. Inom stadsfastigheter utförs driften av våra fastigheter både internt och externt. Kommunteknik på serviceförvaltningen utför den interna driften av fastigheterna, så som tillsyn och skötsel. **Underhåll** avser åtgärder för att reparera eller byta ut komponenter i stadens fastigheter för att livslängden ska förlängas och fastigheten fungera även i framtiden.

Eftersom lokalhyrorna bygger på självkostnad via internhyresmodellen fluktuerar de beroende på drift- och underhållsbehov. Därför är löpande dialog med lokalnyttjarna viktig för att de ska kunna planera för ökade eller minskade kostnader, samt samordna drift och underhåll med verksamhetsanpassningar. Mellan 2022 och 2025 har stadsfastigheter hanterat 104–204 verksamhetsanpassningar per år, ofta parallellt med underhållsarbete, vilket inte alltid varit kostnads- eller resurseffektivt. Pandemin har begränsat tillgången till vissa lokaler och försvårat materielleveranser, och kriget i Ukraina har ytterligare påverkat materialtillgång och priser, vilket fördröjt projekt och ökat kostnaderna.

Belopp i mnkr	2020	2021	2022	2023	2024
Driftunderhåll	115	113	122	119	121
Komponentutbyte	272	244	217	210	222
Egeninvesteringar	57	93	64	62	119
Summa	444	450	403	391	462

Tabell med redovisning av driftunderhåll, komponentutbyte samt egeninvesteringar, mellan år 2020-2024

Stadsfastigheters underhållsplaner visar vilka åtgärder som behövs för varje fastighet under hela dess livslängd. Underhållsplanerna innehåller information om komponenter, material och schablonkostnader vilket används som underlag för budgetering och dialog med lokalnyttjare. Stadsfastigheter har fastställt en miniminivå för komponenter som alltid ska finnas i varje fastighet. Framåt behöver planerna bli mer detaljerade, schablonkostnader måste kunna kopplas till respektive lokalnyttjare och arbetsprocesserna för budgetering, prioritering och genomförande måste bli mer effektiva. Åtgärder som kan utföras samtidigt, till exempel underhålls- och utvecklingsprojekt samt verksamhetsanpassningar, ska samordnas för varje fastighet.

Stadsfastigheter ska upprätta en enhetlig underhållstrategi framåt som ska visa hur åtgärder ska prioriteras, planeras och genomföras på lång sikt. Strategin ska utgå från principen om att underhållsåtgärder ska fördelas jämnt och resurseffektivt under åren och redogöra för när underhållsåtgärder ska utföras förebyggande respektive avhjälpande.

För att lyckas med den tidiga dialogen tillsammans med lokalnyttjare ska budgeteringen av underhållsåtgärder ske för tio år framåt, där närmsta åren är mer utvecklade. För att skapa förutsättningar för samplanering tillsammans med samtliga lokalnyttjare så ska respektive förvaltare förmedla den tioåriga planen för underhåll till lokalnyttjare efter budgeten är beslutad årligen. Detta för att öka transparensen kring kostnadsutvecklingen för respektive fastighet över tid. Genom samplanering kan rätt underhåll kan utföras i rätt tid, till rätt kostnad och genom behovsanalysen i dialog med lokalnyttjare skapas motsvarande förutsättningar avseende lokalnyttjarnas behov.

Inom de kommande tio åren ser stadsfastigheter en ökning av underhållskostnader kopplat till både komponentutbyte och driftunderhåll. Stadsfastigheter estimerar att budgeten för komponentutbyte behöver utökas till 450 mkr från 2027 och framåt. Budgeten för driftunderhåll behöver utökas till 160 mkr per år från 2027 och framåt. Sedan 2025 års budget och framåt innefattar komponentutbyte en större variation av olika typer av investeringsunderhåll, i stället för uppdelning mellan de olika investeringstyperna investeringsunderhåll och egeninvestering som tidigare använts. De kommunfullmäktigemål som beskrivs under utveckling inkluderas i uppskattad budget för egeninvesteringar. Med anledning av exempelvis utökade miljökrav pågår en högre nivå av utbyte av bland annat fälgatgolv och LED-belysning de närmsta åren, men det är även ett ökat fokus på åtgärder i utemiljön kommande år. Exempelvis ska samtliga fälgatgolv i förskolor och skolor vara utbytta 2030 vilket innebär en ökad nivå av golvbyte fram till dess. Utöver underhållskostnader kopplat till utveckling så kommer stadsfastigheter från 2026 påbörja övertagandet av komponenter utifrån nya gränsdragningslistor och ansvarsfördelningar med samtliga lokalnyttjare. Eftersom lokalnyttjare ska inkomma med inventering av komponenterna som övertas ett år i förväg så gör stadsfastigheter dock bedömningen att flertalet av komponenterna kommer övertas först från 2027 och framåt vilket resulterar i en ökning av underhållsbudgeten först 2027.

Planering av fastighetsunderhåll och utveckling

Lokalnyttjande nämnd (belopp i mkr)	2026	2027	2028
Arbetsmarknads- och socialnämnden	20	23	16
Fritidsnämnden	86	63	80
Funktionsstödsnämnden	20	32	16
Förskolenämnden	47	108	63
Grundskolenämnden	148	157	177
Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	22	22	55
Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden	28	36	16
Kommunstyrelsen	3	6	7
Kulturnämnden	34	16	37
Miljönämnden	0	0	0
Servicenämnden	16	31	34

Stadsbyggnadsnämnden	2	4	4
Tekniska nämnden	2	4	5
Externa	97	96	94
Vakanta objekt	13	12	16
Övriga	1	0	1
Summa	540	610	610

Komponentutbyte och driftunderhåll mellan 2026-2028, fördelat på respektive lokalnyttjare.

Stadsfastigheters fastighetsbestånd består till stor del av fastigheter med en ung livslängd, 28 procent av fastigheterna är uppförda efter 2001. En del av underhållsbehovet som stadsfastigheter ser framöver grundar sig i åtgärder kopplat till komponenternas olika livslängd utifrån när dessa är installerade. Avloppsstammars tekniska livslängd bedöms vara cirka 50 år vilket innebär att det finns ett behov av att fastigheter byggda innan 1980, det vill säga 55 procent av fastigheterna, genomgår stamrening. Av dessa kvarstår 200 fastigheter som behöver genomgå stamrening innan 2036. Klimatförändringarna innebär även att fastigheterna behöver anpassas för ökad nederbörd/skyfall. Systematiskt arbetar stadsfastigheter med att underhålla fastigheternas klimatskal men utöver det arbetet har även samtliga fastigheter inventerats för att anpassa de fastigheter som är känsliga för översvämning. Stadsfastigheter har identifierat cirka 200 fastigheter som är särskilt utsatta för skyfall vid ett 100-års regn och samtliga av dessa ska skyfallsanpassas på någon nivå fram till 2045.

Fastigheternas byggår	Procentuell andel
1960 eller tidigare	28 %
1961-1980	27 %
1981-2000	16 %
2001-2025	28 %

Diagram med den procentuella andelen av antalet fastigheter inom respektive åldersintervall.

Utöver underhållsåtgärder kopplat till fastigheternas livslängd och anpassning för det föränderliga klimatet ser stadsfastigheter även ett utökat behov av underhåll relaterat till principen om att i första hand lösa nya uppkomna verksamhetsbehov inom det befintliga beståndet. Stadsfastigheter ser även framåt en stor potential i att energieffektivisera fastighetsbeståndet, vilket initialt kommer att innebära ökade investeringskostnader men på sikt minska driftkostnaderna när nyttjandet av fastigheterna ökar. Tekniska installationer i fastigheterna är ofta inte projekterade för en ökad belastning av lokalerna, vilket resulterar i att tekniska installationer kan komma att kräva både underhåll och anpassning av systemen.

Smart styrning av tekniska installationer på en aggregerad nivå är något som utreds i pilotprojekt tillsammans med ITD. Här ser stadsfastigheter en stor möjlighet att minska klimatpåverkan i förvaltningsskedet och samtidigt förbättra inomhusklimatet. Utöver det så arbetar stadsfastigheter även med energiutredningar fram till 2027 för att identifiera energibesparande åtgärder som bland annat kan utföras i samband med underhållsåtgärder. Utöver energianvändningen så påverkas även övriga driftkostnader av att fler personer använder fastigheterna fler timmar per dygn. Exempelvis kommer det resultera i en tätare frekvens av ytskiktsrening så som

målningsarbete för att fastigheterna ska vara fortsatt ändamålsenliga och i bra skick.

Underhållsåtgärder och egeninvesteringar som är i särskilt fokus för budgetäskandet mellan 2026-2028 är bland annat utemiljöåtgärder vilket inkluderar byte av lekutrustning men även trädplantering och övrig plantering av ny vegetation. Åtgärder som framför allt är kopplade till komponenternas livslängd men även till anpassning för klimatförändringar är takbyte, fönsterrenovering eller fönsterbyte, omfogning av tegelfasader och stamrenovering. Även renovering eller utbyte av hissar är frekvent förekommande i budgetäskandet. För att anpassa lokalerna för det utökade nyttjandet och slitage av lokalerna är ytskiktsrenoveringar kontinuerligt återkommande så som renovering av kök eller pentryn, renovering av toaletter, golvbyte samt målningsarbete. Åtgärder som ska bidra till energieffektivisering är bland annat belysningsbyte, uppgradering eller utbyte av ventilation och styr samt installation av solceller. Övriga tillägg och förändringar från tidigare år som kommer bli frekvent förekommande mellan 2026–2028 är åtgärder kopplat till skyddsrum och skyfall och utbyte av säkerhetsanläggningar.

Totalt drivs det cirka 2000 projekt per år, vilket innefattar driftunderhåll, komponentbyte och verksamhetsanpassningar, för att säkerställa framdrift. För att klara att genomföra fler projekt på ett effektivt sätt behöver nya och effektivare arbetssätt implementeras. För att säkerställa både en god förvaltning och nyanskaffning av lokaler hanterar stadsfastigheter cirka 40 ramavtal med fler än 100 ramavtalsleverantörer där inköpsvärdet överstiger tre miljarder. Stadsfastigheter ser även här ett utökat behov av fler ramavtal framåt för att klara övertagandet av komponenter enligt ny gränsdragningslista och effektivisera arbetsprocesserna kring dessa. Trots att kostnaderna förväntas öka under de kommande tio åren, är det dock både mer kostnadseffektivt och klimatsmart att effektivisera användningen av befintliga fastigheter, jämfört med alternativet att bygga nytt.

Klimateffektiv förvaltning

För att utföra drift och underhåll på ett klimateffektivt sätt så behövs det en kulturförändring och nya arbetssätt genom metoder och verktyg som stödjer förändringsresan. Stadsfastigheter tillsammans med resten av staden behöver gå från att i första hand förbruka och byta ut komponenter, till att i stället agera varsamt med renovering som utgångspunkt. I samtliga projekt som drivs av stadsfastigheter behöver metoden för utförandet utredas inledningsvis för att synliggöra huruvida bevarande är möjligt, exempelvis genom att utföra fönsterrenovering i stället för fönsterbyte.

För att lyckas genomföra förändringsresan är det av vikt att det finns en byggmarknad för återbrukat material för att kunna hantera återbrukat material vid rivning och ombyggnationer som sedan kan nyttjas i både förvaltning och nyproduktion. Återbyggnadsdepån skulle kunna anpassas till detta behov vilket är under utredning. Stadsfastigheter ser också ett behov av reparationsresurser kopplat till byggmarknaden som kan reparera kök, fönster, dörrar, vitvaror med mera. Delar av denna kompetens finns inom servicenämnden men också inom andra nämnder. En önskan hade varit att samlokalisera dessa tjänster vid återbyggnadsdepån. När en byggmarknad för återbrukat material, anpassat för stadsfastigheters behov, är på plats så kan stadsfastigheter genom nya krav i ramavtalen skapa helt

nya arbetssätt för våra leverantörer och drastiskt minska vår klimatbelastning.

Fastighetsutveckling

För att kunna bidra till stadens övergripande mål gällande miljö, klimat och ekonomi och generera ett värde för både Malmöbor och besökare så utförs riktade insatser för att utveckla och framtidssäkra stadens fastigheter. Dessa riktade insatser hanteras inte via beslutsprocessen i lokalgrupperna, utan har sin utgångspunkt i beslutade kommunfullmäktigeuppdrag, utsatta kommunfullmäktigemål och miljöprogram.

Med internhyresmodellen och självkostnadsprincipen så påverkas lokalnyttjaren utvecklingsåtgärder och det är därför av vikt att stadsfastigheter har en transparent och tydlig plan för respektive utvecklingsområde. För att uppfylla målen krävs även ett gemensamt arbete som bygger på öppenhet och dialog med lokalnyttjare genom att i god tid ha en samplanering för hur respektive åtgärd utförs i berörd fastighet.

Förnybar energiproduktion

Sedan 2023 finns en tydlig organisation inom stadsfastigheter och en investeringsplan för att utveckla produktionen av förnybar energi genom solceller på befintliga byggnader. Detta har skapat god drivkraft, men utmaningar finns fortsatt kring begränsad bärighet på befintliga tak. Samtliga tak inom stadsfastigheters bestånd har undersökts för möjlighet att sätta solceller. Vid planerade framtida takbyte görs fördjupad utredning för bland annat bärighet och lönsamhet. Det är levererat möjliga projekt samt redan befintliga installationer med förväntat solcellsinnehav på 7500 kWp (kilo Watt peak, installerad maxeffekt) inom solcellssatsningen med slut 2026-12-31. Det bedöms vara realiserbart med ytterligare cirka 1000 kWp per år från 2027–2030. Detta beräknas kunna utföras med cirka hälften från tillskott i nybyggnation och hälften från tillskott vid takomläggningar inkluderat solceller.

Energieffektivisering

Stadsfastigheters lokaler och boenden har en energianvändning på 150 kWh per kvm Åtemp och år i genomsnitt (2022). Mer än 440 av 660 byggnader har energiklass E eller lägre/sämre. Minskad energianvändning skapar på sikt lägre driftskostnader och därmed lägre internhyra. Stadsfastigheters beslutade mål är att minska den totala energianvändningen, inklusive verksamhetsel, med 35 procent till 2034. Under perioden 2024 till 2034 uppskattas potentialen av den totala ackumulerade besparingen till 450–500 mnkr.

EU:s nya energieffektiviseringsdirektiv (EED) innebär höga krav på renoveringar och energieffektiviseringar av byggnader i den offentliga sektorn för att minska energianvändning och klimatpåverkan. Stadsfastigheters målsättning, en minskning med 35 procent, bedöms vara i linje med EED. EED är inte beslutad på regeringsnivå i dagsläget, vilket kan medföra att revideringar och uppdatering av lokalförsörjarplanen kan behöva ske. För att uppnå kommande krav och egna målsättningar behöver stadsfastigheter göra riktade energieffektiviseringssatsningar,

optimera befintlig teknik, arbeta aktivt med nyttjarna när det gäller verksamhetselen och styra fastigheterna med smart styrning på portfölj/systemnivå med stöd av AI. Den största utmaningen är att kunna utföra dessa satsningar med nuvarande befintliga resurser.

Stadsfastigheters mål är även att nybyggnationens energianvändning ska minska kontinuerligt och fortsatt ligga under Boverkets Byggreglers (BBR) kravnivåer och leva upp till stadens ramverk för Gröna obligationer.

Laddinfrastruktur

Stadsfastigheter har i uppdrag att hantera utbyggnaden av laddinfrastruktur på kvartersmark för en elektrifierad fordonsflotta inom staden, det kräver att 1150 laddpunkter är driftsatta till 2030. Investeringskostnaden påverkas av hur laddpunkterna fördelas mellan parkeringsområden (färre områden ger lägre totalkostnader, men sämre täckning och service för stadens anställda). Utifrån antagandet om 150 laddplatsområden uppgår kostnaderna till cirka 15 mnkr/år till 2030 varav hälften är stadsfastigheters och den andra hälften är P-Malmös kostnad. Investeringen belastar inte en enskild verksamhet utan kostnaden fördelas över alla parkeringsområden.

För att lyckas så krävs ett effektivt nyttjande av parkeringsområde på kvartersmark. Idag saknas fullständig rådighet på 45 parkeringsområden, vilket medför att de inte ingår i utbyggnaden av kommande laddinfrastruktur.

Under 2025 togs en ekonomiskmodell för mobilitet fram inom stadsfastigheter och från 2027 ingår den i internhyresmodellen. Modellen uppfyller lag- och myndighetskrav gällande marknadsanpassade taxor och innebär att parkering inte är en skattepliktig förmån för Malmö stad anställda från 2025. Enligt beräkningar kommer intäkter för laddstolparna täcka de administrativa kostnaderna som laddinfrastrukturen innebär. Målsättningen är att utbyggnad av laddinfrastruktur är ekonomiskt självbärande 2028.

Kemikaliehantering – mikroplast och PVC-golv

För att tillhandahålla sunda lokaler och utemiljöer arbetar stadsfastigheter för att fasa ut mikroplaster från konstgräsplaner och platsgjutet granulat (gummiasfalt) enligt stadens handlingsplan. Tillsammans med fritidsförvaltningen pågår arbete för att hitta alternativa granulat, men det har varit svårt att hitta en produkt som klarar fotbollssportens egenskapskrav. Liknande utmaning finns för platsgjutet granulat som både besitter fallskyddsegenskaper och erbjuder tillgänglighetsanpassade utemiljöer. Här har stadsfastigheter provat alternativ som har sundare tekniska egenskaper men som inte uppvisat samma krav på beständighet. Målsättningen är att om möjligt helt sluta använda granulat av plast samt konstgräs till 2030, men då detta förutsätter att ersättningsmaterial finns tillgängliga, att de uppfyller krav på funktion och att kostnaden är budgeterad, finns det även en målsättning om att minska användandet och begränsa utsläppen från befintliga anläggningar. Begränsningsåtgärder ska vara implementerade på samtliga konstgräsplaner senast 2025.

Vidare arbetar stadsfastigheter med att byta ut gamla PVC-golv i skolor och förskolor. Inventeringen av dessa färdigställdes under verksamhetsåret 2024 och utbytet av identifierade golv ska därefter ske senast 2030.

Skyddsrum

Stadsfastigheter förvaltar cirka 200 skyddsrum i sitt fastighetsbestånd för cirka 24 000 platser, skyddsrummen finns främst på grundskolor, förskolor och boende. Det nuvarande tillståndet av skyddsrummen varierar och stadsfastigheters målsättning är att samtliga skyddsrum ska besiktas under 2025 för att få dokumenterade underlag kring skyddsrummens tillstånd.

Under 2026 planerar stadsfastigheter påbörja materialinköp och återställningsarbete på skadat material och skyddsrum. Tillkommande inköps- och återställningskostnader för skyddsrummen belastar lokálnyttjarna utifrån internhyresmodellen. Kostnaderna påverkar både driftsbudget och ramen för komponentutbyte och behöver prioriteras utifrån gällande lag och beslut från MSB.

Lås och larm

I stadskontorets rapport "Förutsättningar för en gemensam lösning avseende larm- och passersystem i staden" föreslås att roll och ansvar förtydligas och att en gemensam tjänsteägare skapas.

Kommunfullmäktige beslutade i januari 2025 att serviceförvaltningen genom stadsfastigheter blir stadens nya system- och tjänsteägare för cirka 1100 inbrottslarm och passersystem i kommunens lokaler och externa inhyrningar där kommunen äger säkerhetsanläggningen. Stadens ambition är att lokalförsörjaren över tid ska förvalta samtliga säkerhetsanläggningar, bland annat brandlarm, lås/låssystem och invändig kamerabevakning. Förvaltningen håller på att bygga upp förmågan för uppdraget. Det formella övertagandet kommer ske när lokalförsörjaren har fått in information om säkerhetsanläggningar, upphandling och personalresurser på plats.

Klimatanpassning - skyfall och värmeböljor

Sedan 2024 pågår ett intensifierat arbete med att skyfallssäkra stadsfastigheters mest utsatta fastighetsobjekt, baserat på en prioriteringsordning och omfattande cirka 200 fastigheter. Målsättningen är att genomföra riskreducerande åtgärder på minst 40 av dessa fastighetsobjekt senast år 2034. Åtgärderna genomförs både inom ramen för planerade underhållsprojekt och som fristående projekt med särskilt fokus på skyfallssäkring. För projektering och genomförande beräknas en årlig investering om cirka 15 mnkr krävas fram till 2034.

Under de kommande åren kommer arbetet med att minska sårbarhet vid värmeböljor att intensifieras, bland annat genom ökad trädplantering i befintliga utemiljöer. Särskilt fokus läggs på fastigheter med känsliga nyttjare, såsom äldreboenden, förskolor, grundskolor och andra boenden. Stadsfastigheter har vidare en viktig roll i att förverkliga översiktsplanens ambition om fler träd i staden, i linje med 3-30-300-principen. Sammantaget krävs en utökad trädplantering, cirka 200 träd extra per år, till en uppskattad årlig kostnad om cirka 5 mnkr. Utöver nyplantering behöver det befintliga trädbeståndet vårdas, vitaliseras och vid behov ersättas för att säkerställa långsiktig funktion och värde. Även en utbyggnad av komfortkyla kommer att påbörjas där byggnadstekniska förutsättningar och behov ska utredas

för vård- och omsorgsboenden (boenden inom ramen för hälsa- vård- och omsorgsförvaltningens uppdrag) och höjd ska tas för ett framtida klimat.

Stadsfastigheter strävar efter att kombinera klimatanpassningsåtgärder på utemiljöer med andra värden/multifunktionella ytor. Andra värden kan exempelvis vara utökad biologisk mångfald och mervärden för lokalnyttjare till exempel naturbaserade lekmiljöer/lekotoper.

Fastighetsanalys

Uppdraget som lokalförsörjare påverkas av prognosen för invånare och besökare i Malmö stad då lokalförsörjning är ett område som berör samtliga nämnder i staden. Prognosen framåt säger bland annat att det framåt kommer finnas ett ökat behov av äldreboende och ett minskat behov av förskolor och skolor, då gruppen invånare som är över 80 år växer kraftigare än gruppen som är noll år. Detta kommer resultera i förändrade behov hos lokalnyttjarna och på så vis även ett förändrat behov av nyttjande av fastigheterna. För att kunna bistå respektive nämnd vid deras lokalbehovsplanering och jämföra olika alternativa lösningar behöver Stadsfastigheter kunna göra en bedömning av vilka lokaler, för den aktuella verksamheten, som är ändamålsenliga och resurseffektiva. För att arbeta proaktivt behöver Stadsfastigheter således utföra fastighetsanalyser över de fastigheter som är vakanta, kan tänkas bli vakanta inom en snar framtid och även de fastigheter som står inför större utvecklingsbehov.

Fastighetsanalysen behöver innehålla fastighetens befintliga förutsättningar och kommande behov som fastigheten har inom tio år eller längre. Parametrar som bör analyseras är nyttjandemöjlighet enligt detaljplan, utfört underhåll, kommande underhållsbehov, kapacitet, möjlighet till samnyttjande, energianvändning, kostnader, säkerhet och detaljplan/områdesanalys. För att få en uppfattning av huruvida fastigheten är resurseffektiv krävs det att fastigheten i fråga jämförs med fastigheter av liknande ålder, storlek och nyttjande. Fastighetsanalysen bör även innehålla en slutsats som är grundad på principen om att lokalbehov inom Malmö stad i första hand ska utgå ifrån det befintliga beståndet. Med den utgångspunkten ska slutsatsen innehålla information om vilka behov fastigheten har framåt och vilka verksamheter som den i första hand är ändamålsenlig för utifrån befintligt utförande. Slutsatsen kan dock även innehålla information om hur fastigheten kan utvecklas framåt om det inte finns något verksamhetsbehov för de lokalnyttjarna som i första hand lokalen är ändamålsenliga för. Det kan till exempel vara en gestaltning av till- och ombyggnadspotential utifrån befintlig detaljplan, eller en beskrivning av fastigheten i sin helhet eller tomtens betydelse för staden på lång sikt.

Fastighetsanalyserna bör i förstahand utföras på vakanta fastigheter för att utreda uthyrningsmöjligheter och effektivisera processen för uthyrning. Fastighetsanalyser kan även utföras på fastigheter som stadsfastigheter, i samarbete med lokalnyttjare, ser ett större behov av analys kring. Det kan röra sig om fastigheter som stadsfastigheter ser ett stort kommande underhållsbehov i och som samtidigt inte är resurs- och kostnadseffektiva, eller fastigheter som av olika anledningar inte är ändamålsenliga för den specifika lokalnyttjaren i dagsläget. För att identifiera vilka dessa fastigheter är krävs det ett nära samarbete i planeringsskedet mellan stadsfastigheter och lokalnyttjare.

Internhyra

Malmö stad införde 2024 en ny modell för hyressättning av egenägda verksamhetslokaler. Syftet med denna modell, benämnd internhyresmodellen, är att få en enhetlig modell som speglar vad lokaler faktiskt kostar samt att kunna jämföra lokalkostnader över tid och med andra kommuner och bolag. Modellen inkluderar alla lokaler som förvaltas av servicenämnden genom stadsfastigheter och används av Malmö stads nämnder. Undantagna är dock lokaler som hyrs ut med bostadshyresavtal, då dessa hyror räknas upp i enligt förhandling med hyresgästföreningen.

Internhyran består av driftskostnader (direkta respektive indirekta/gemensamma) samt faktiska kapitalkostnader.

Flera av de direkta driftskostnaderna baseras på föregående års kostnadsutfall för den specifika fastigheten. För en del av dessa poster kan lokalnyttjaren, i dialog och samverkan med stadsfastigheter, påverka kostnadsutfallet. Stadsfastigheters målsättning är att kunna synliggöra dessa kostnader som lokalnyttjaren själv kan påverka, exempelvis energiförbrukning och skadegörelse. För att lyckas med målsättningen behöver stadsfastigheter identifiera vilken redovisning av information som kan automatiseras och hur informationen kan användas i samarbetet med lokalnyttjarna. Genom utökat utbyte av information samt ett aktivt samarbete mellan lokalnyttjare och stadsfastigheter ökar möjligheterna till att genomföra effektiviseringar och besparingar.

Inför budgetåret 2026 har en översyn genomförts av tidigare kostnadsutfall samt en analys av förväntade framtida kostnadsförändringar. Detta har resulterat i en något mer omfattande justering och omfördelning mellan olika kostnadsposter än tidigare år.

Kostnaderna för snö- och halkbekämpning har tidigare baserats på antagandet om ett så kallat "normalår". I takt med att klimatförhållandena förändrats har de faktiska utgifterna för dessa insatser minskat, vilket lett till att denna post reducerats inför 2026. Även uppvärmningskostnaderna har omvärderats. Tidigare har dessa baserats på normalårskorrigerade värden, men detta tillvägagångssätt har inte tillämpats vid beräkningen för 2026. Det gångna värmeåret motsvarade 88 procent av ett normalår, vilket resulterat i att denna post tilldelats en lägre budget.

En ytterligare konsekvens av förändringar i ett normalår på längre sikt är ökade kostnader för komfortkyla. Behoven för utbyggnad av komfortkyla planeras att utredas.

Vidare har kostnader för etableringsskötsel inom fastighetsservice omklassificerats och flyttats till posten övriga kostnader. Denna förändring förklaras av att etableringsskötsel numera redovisas inom denna kategori. För att möjliggöra satsningar av energibesparande åtgärder, ge utrymme för kompletterande etableringsbevattningsmedel med anledning av utökad trädplantering samt delvis finansiera upprustning av skyddsrum har ytterligare medel tillförts posten övriga kostnader. De planerade energieffektiviseringsinsatserna förväntas på sikt leda till lägre uppvärmningskostnader.

Alla lokaler är indelade i olika lokalkategorier, exempelvis förskola, grundskola och gymnasieskola. Historiskt har det funnits olika

gränsdragningslistor för respektive lokalkategori men i vissa fall även funnits olika gränsdragningslistor för samma lokalnyttjare, men i olika fastigheter. Detta har resulterat i att servicegrad har skiljt sig åt och att det inte finns en enhetlighet för staden i arbetssättet. Internhyresmodellens ansvarsfördelning ska framåt ha en princip om att den part som anses ha störst kompetens och är bäst lämpad att säkerställa lägst kostnad och bäst kvalitet ska ansvara för en komponent. Grundprincipen i ansvarsfördelningen är att stadsfastigheter ska ansvara för lokalens struktur, mark och fasta installationer medan lokalnyttjarna ska ansvara för lös verksamhetsspecifik inredning. Resultatet av detta blir att stadsfastigheter kommer överta ansvaret för flertalet komponenter, med en tidsplan för övertag mellan 2026 till och med 2028.