



Datum  
2021-05-20  
Vår referens  
Mikael Kylsäter  
Strateg  
mikael.kylsater@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2021-2036 STK-2020-1188

#### Sammanfattning

I ärendet presenteras förslag på Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2021–2036. I planen ges en övergripande bild av stadens befintliga bestånd av verksamhetslokaler, vad lokalerna kostar, stadens framtida behov av lokaler inom olika verksamheter samt utvecklingsbehov för stadens arbete med lokalförsörjning. När kommunfullmäktige behandlade förslaget till lokalförsörjningsplan i februari 2021 återremitterades ärendet genom minoritetsåterremiss. I denna tjänsteskrivelse bemöts skälen för minoritetsåterremissen och det ges förslag på fortsatt arbete.

#### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2021–2036.

#### Beslutsunderlag

- Lokalbehovsplan 2021-2035 Tekniska nämnden
- Bilaga 3 Planerad anläggningsutveckling 2020 Fritidsnämnden
- Bilaga 2 Objektsförteckning Fritidsnämnden
- Bilaga 1 Anläggningsregister Fritidsnämnden
- Lokalbehovsplan 2021-2035 Fritidsnämnden
- Lokalbehovsplan 2021-2035 Servicenämnden
- Lokalbehovsplan 2021-2035 - Stadsbyggnadsnämnden
- Lokalbehovsplan 2021-2035 Kulturnämnden
- Bilaga Lokalförteckning 20200918 Kulturnämnden
- Lokalbehovsplan 2021-2035 Förskolenämnden
- Lokalbehovsplan 2021-2035 Arbetsmarknads- och socialnämnden
- Lokalbehovsplan 2021-2035 Miljönämnden
- Lokalbehovsplan 2021-2035 Funktionsstödsnämnden
- Lokalbehovsplan 2021-2035 Revisorskollegiet
- Lokalbehovsplan 2021-2035 Kommunstyrelsen
- Lokalbehovsplan 2021-2035 Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden
- Lokalbehovsplan 2021-2035 Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden
- Lokalbehovsplan 2021-2035 Grundskolenämnden

- Bilaga Befolkningsprognos per stadsdel Grundskolenämnden
- Lokalbehovsplan 2021-2035 Valnämnden
- Förslag till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2021-2036
- Förslag till beslut KSAU 201221 §757
- Förslag till beslut KS 210113 §14 med Reservation (M+C), (SD), (V) och (M+P) och Särskilt yttrande (SD)
- Beslut om minoritetsåterremiss KF 210204 §33
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210531 Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2021-2036

### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-12-21

Kommunstyrelsen 2021-01-13

Kommunfullmäktige 2021-02-04

Lokal Inriktnings- och samordningsfunktion 2021-04-22

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-05-31

Kommunstyrelsen 2021-06-09

Kommunfullmäktige 2021-06-23

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

I ärendet presenteras förslag till lokalförsörjningsplan för perioden 2021–2036. I februari 2020 tog kommunfullmäktige beslut om en ny lokalförsörjningsorganisation i Malmö stad. I korthet innebar beslutet att det samordningsuppdrag som tekniska nämnden ansvarat för och som utförts av enheten Lokaler i Malmö (LiMa) flyttades dels till kommunstyrelsen, dels till servicenämnden. Kommunstyrelsen ansvarar numera för den strategiska samordningen av stadens lokalförsörjningsarbete och servicenämnden för den operativa samordningen. En del av det uppdraget är att årligen bereda förslag på lokalförsörjningsplan till kommunfullmäktige

#### **Minoritetsåterremiss i kommunfullmäktige**

När kommunfullmäktige behandlade förslaget till lokalförsörjningsplan den 4 februari 2021 återremitterades ärendet genom minoritetsåterremiss. I beslutet angavs följande skäl för återremitteringen i enlighet med John Eklöfs (M) yrkande; ”Kommunfullmäktige återremitterar ärendet till stadskontoret för:

1. en extern utredning av den kraftiga kostnadsutvecklingen vid byggnationer av skolenheter,
2. framtagande av strategi för bättre samutnyttjande av mark vid beräkning av friyta i förskolor och skolor,
3. framtagande av strategi för förvaltnings- och nämndsövergripande samutnyttjande av kontors- och möteslokaler,
4. utredning av digitaliseringens påverkan på behovet av lokaler,
5. utredning av möjlighet av minskade kostnader för marksanering samt
6. framtagande av strategi för integrering av olika verksamheter i samma fastighet vid nybyggnation.”

#### **Planens innehåll**

I planen ges en övergripande bild av stadens befintliga bestånd av verksamhetslokaler, vad loka-

lerna kostar, stadens framtida behov av lokaler inom olika verksamheter samt utvecklingsbehov för stadens arbete med lokalförsörjning framöver.

Malmö stad har som kommun skyldighet att leverera tjänster och service till Malmöborna inom en rad olika områden. Den viktigaste resursen för att kunna leverera tjänster och service av god kvalitet är stadens medarbetare. Utan dem blir det ingen verksamhet. Men stadens verksamheter är också i behov av ändamålsenliga lokaler för att kunna utföra sina uppdrag. Därmed blir en effektiv lokalförsörjning en del i att leverera tjänster och service av god kvalitet. En effektiv lokalförsörjning är även ett viktigt led i att hushålla med stadens resurser.

Malmöborna är utgångspunkten för Malmö stads verksamhet. Den demografiska utvecklingen, det vill säga hur befolkningen förändras i storlek och sammansättning, är därmed en grundläggande planeringsförutsättning för stadens lokalförsörjning. Under senare år har Malmö, i likhet med flera andra städer i Sverige, haft en relativt kraftig befolkningstillväxt. Detta har ställt krav på att expandera den kommunala verksamheten för att kunna ta emot fler brukare, vilket har medfört en utökning av stadens bestånd av verksamhetslokaler. Inte minst har Malmö stad genomfört en kraftig utbyggnad av för- och grundskolelokaler.

Enligt Malmö stads senaste befolkningsprognos förväntas kommunens befolkning växa med nästan 50 000 personer fram till år 2030. Denna förväntade befolkningsökning kommer att kräva en anpassning och utökningen av den kommunala servicen och därmed en utveckling av stadens bestånd av verksamhetslokaler. Investeringsbehovet i verksamhetslokaler påverkas dock inte endast av befolkningsutvecklingen. Även uppgraderingar och renoveringar av befintliga lokaler, anpassningar för att klara olika myndighetskrav och utbyggnaden av staden påverkar behovet av lokalinvesteringar. Bedömningen av stadens framtida lokalbehov som presenteras i planen bygger på nämndernas lokalbehovsplaner.

### **Förslag på utvecklingsarbete**

För att fortsätta utvecklingen av Malmö stads lokalförsörjningsarbete föreslås i denna plan att arbete med följande utvecklingsområden inleds under 2021:

1. Kunskapsunderlag gällande att äga eller hyra verksamhetslokaler.
2. Utredning gällande kostnader för nybyggnation av verksamhetslokaler.
3. Genomföra en översyn av stadens av administrativa lokaler.
4. Tydliggöra kopplingen mellan stadens lokalplanering och den fysiska planeringen.
5. Former för finansiering av vakanta lokaler.

### **Stadskontorets bedömning**

Stadskontoret instämmer i att de skäl som anges för minoritetsåterremissen är viktiga frågor för utvecklingen av lokalförsörjningsarbetet i Malmö stad. Nedan kommenteras respektive skäl.

#### *En extern utredning av den kraftiga kostnadsutvecklingen vid byggnationer av skolenheter*

Att få bättre kunskap om lokalkostnadsutvecklingen i Malmö stad, inte bara gällande skollokaler utan även för andra typer av verksamhetslokaler, är en central del i att utveckla lokalförsörjningsarbetet. Utan en god kunskap om hur lokalkostnaderna har utvecklats över tid och vad det beror på är det svårt att vidta rätt åtgärder för att kontrollera kostnadsutvecklingen framåt. Därför föreslogs det i förslaget till lokalförsörjningsplan att denna fråga skulle utredas. I återremissyrkandet anges det att detta bör göras genom en extern utredning.

Stadskontoret delar inte den uppfattningen. Kommunstyrelsen, och därmed stadskontoret, fick ett nytt uppdrag gällande stadens strategiska lokalförsörjning i juni 2020. Att utreda lokalkostnadsutvecklingen tillsammans med stadens förvaltningar är ett viktigt uppdrag för den nya organisationen på stadskontoret. Att utreda detta internt i staden möjliggör också för att bygga upp kunskap i denna fråga i organisationen och att skapa en gemensam förståelse av utvecklingen.

Det utesluter dock inte att det kan finnas behov av att ta in extern hjälp för att utreda lokalkostnadsutvecklingen i Malmö stad längre fram. Stadskontorets bedömning är dock att det är lämpligare att vid behov göra det efter att vi har byggt upp en större kunskap på området internt i staden. Då finns det dessutom bättre möjlighet att bedöma vilka frågor där en extern konsult skulle kunna tillföra kunskap.

*Framtagande av strategi för bättre samutnyttjande av mark vid beräkning av friyta i förskolor och skolor*

Frågan om friytor vid för- och grundskolor har diskuterats och utretts vid flera tillfällen i Malmö stad. Senast i budget 2020 gavs stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden, servicenämnden och förskolenämnden i uppdrag att se över nuvarande norm kring hur stadens grönytor i större utsträckning kan samnyttjas med syfte att möta behovet av lektytor för förskolan. Detta uppdrag avrapporterades till kommunfullmäktige i februari 2021 (se ärende STK-2020-1531).

Förskolenämnden gavs då i uppdrag att samordna ett arbete tillsammans med tekniska nämnden, stadsbyggnadsnämnden och servicenämnden om att fördjupa utreda konsekvenserna och möjliga lösningar för ett utökat samutnyttjande för förskola, med fokus på och utgångspunkt i, förskoleverksamheten och barnens bästa. Dessutom uppmanades stadsbyggnadsnämnden att använda resultatet av denna utredning som underlag till det uppdrag som stadsbyggnadsnämnden givit stadsbyggnadskontoret om att förtydliga riktlinjer för *Friytor vid förskolor och skolor* i avsnitt som rör samutnyttjande av park för förskolor.

Det pågår således redan ett arbete med att se över dessa riktlinjer och detta arbete kommer följas upp i nästa lokalförsörjningsplan.

*Framtagande av strategi för förvaltnings- och nämndsövergripande samutnyttjande av kontors- och möteslokaler*

Flera nämnder har i sina lokalbehovsplaner lyft frågan om effektiviseringar och samlokaliseringar av deras kontorslokaler. Den pågående coronapandemin och det kraftigt utökade distansarbete som det har lett till väcker också frågor kring stadens framtida behov av kontorslokaler. I förslaget till lokalförsörjningsplan föreslogs därför att ett utredningsarbete kring möjligheterna till effektiviseringar i användningen av kontorslokaler, inklusive konferensytor, skulle påbörjas under året. Stadskontoret delar således uppfattningen att detta är en angelägen fråga att utreda gemensamt i staden och ge förslag på effektiviseringar.

Dessutom pågår ett arbete kring Framtidens arbetsplats som leds av HR-avdelningen på stadskontoret. Utredningen kommer bland annat titta på coronapandemins konsekvenser och dess effekter på behovet och utformningen av kontorsarbetsplatser. Resultat och handlingsplaner från denna utredning förväntas presenteras under hösten 2021.

*Utredning av digitaliseringens påverkan på behovet av lokaler*

Digitaliseringen kommer sannolikt gradvis påverka förutsättningarna för arbetet i Malmö stads olika verksamheter under lång tid framöver, vilket i sin tur kommer att påverka behovet av olika typer av verksamhetslokaler. Även denna fråga kommer att behandlas inom ramen för arbetet med Framtidens arbetsplats och stadskontoret bedömer att det är bättre att invänta resultatet av

det arbetet än att påbörja en separat utredning.

#### *Utredning av möjlighet av minskade kostnader för marksanering*

Det övergripande behovet av marksanering hänger samman med stadens utbyggnadsstrategier. I Översiktsplan för Malmö anges inriktningen att Malmö ska växa genom förtätning för att inte ta mer åkermark i anspråk för byggnation än nödvändigt. I en tidigare industristad som Malmö leder det sannolikt till större saneringsbehov, men ger å andra sidan andra värden.

Marksaneringen ska genomföras på det mest kostnadseffektiva sättet. Kostnaden för marksanering tas på resultatet och påverkar inte investeringen och därmed inte den framtida hyran för lokalen. Marksanering ska enligt god redovisningssed belasta den tidigare verksamheten och ska inte bokföras som en investering. Undantaget är om saneringen kan anses vara en del av anskaffningsvärdet.

#### *Framtagande av strategi för integrering av olika verksamheter i samma fastighet vid nybyggnation*

I budget 2020 fick kommunstyrelsen i uppdrag att tillsammans med samtliga nämnder samarbeta för att minska lokalkostnaderna och använda befintliga ytor mer effektivt. Detta arbete återrapporterades till kommunfullmäktige den 4 februari 2021 (se ärende STK-2020-119). I ärendet föreslogs fortsatt arbete i frågan bland annat genom utveckling av fritidsförvaltningens roll som uthyrare av lokaler och att förbättra möjligheten att enkelt se vakanta lokaler i staden. Detta arbete kommer att följas upp i nästa lokalförsörjningsplan.

#### *Sammanvägd bedömning*

Flera av skälen för minoritetsåterremissen av förslaget till lokalförsörjningsplan lyfts antingen fram som förslag på utredningsuppdrag i planen eller utreds redan inom ramen för andra uppdrag. De skäl som anförs för minoritetsåterremissen skulle dessutom kräva ganska omfattande utredningsarbete innan resultat och förbättringsförslag skulle kunna presenteras. Flera av dessa frågor är sådant som Malmö stad behöver utreda och utveckla löpande framöver. Därför föreslår stadskontoret att förslaget till lokalförsörjningsplan godkänns.

#### **Ansvariga**

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör