



Malmö stad
Miljöförvaltningen

Lokalbehovsplan 2021–2030

Miljönämnden

Innehåll

1.	Lokalanvändning	2
	Lokalkapacitet i befintligt bestånd.....	2
	Lokaleffektivisering	3
2.	Lokalkostnader.....	4
3.	Verksamhetens utveckling och framtida lokalbehov	5

1. Lokalanvändning

Miljöförvaltningen hyr idag kontorslokaler i fastigheten Monbijou 18, på Bergsgatan 17, av Stena Fastigheter AB.

Hyreskontraktet med Stena Fastigheter AB har en hyrestid från 2017-10-01 till och med 2027-09-30.

Miljöförvaltningen hyr även en lokal i rådhuset i Malmö av stadsfastigheter, lokalen används som mätstation för luftmätning.

Lokalerna som miljöförvaltningen hyr på Bergsgatan 17 som totalt har 3 219 kvadratmeter har en kontorsarea som är 2 843 kvadratmeter resterande 376 kvadratmeter är lagerarea i källarplan. Från fastighetens källare finns åtkomst till parkeringsgaraget Monbijou där miljöförvaltningens bruksbilar parkeras.

LOKALKAPACITET I BEFINTLIGT BESTÅND

Lokal	m ²	Beskrivning av lokaleffektiviteten
Bergsgatan 17 varav Kontorsarea	3 219 2 843	I lokalerna finns 205 kontorsplatser och fem sammanträdesrum i varierande storlek. Från 2007 fram till och med 2018 har miljöförvaltningen haft ett behov av att öka antalet kontorsplatser med 7 - 9 platser per år. Ökningen har möjliggjorts genom en ombyggnad av befintliga kontor till kontorslandskap samt genom dubbelbemanning i enskilda kontorsrum. Det finns möjligheter att göra ytterligare kontorsanpassningar till kontorslandskap för att skapa ytterligare ca 10 kontorsplatser. I nuläget har miljöförvaltningen ca 198 medarbetare. Från och med 2019 har ökningen av antalet medarbetare och behovet av kontorsplatser avstannat. Antal kvadratmeter per kontorsplats är 13,8.

LOKALEFFEKTIVISERING

Miljöförvaltningen har effektiviserat användandet av lokalerna genom att dubbelbemanna kontorsrum samt skapa mindre kontorslandskap. Miljöförvaltningen har brist på mötesrum och hyr därför för närvarande ett mötesrum av kulturförvaltningen som finns i närområdet. Det finns möjligheter att göra ytterligare kontorsanpassningar till kontorslandskap på förvaltningen för att skapa ytterligare ca. 10 kontorsplatser.

Miljöförvaltningen har tidigare letat efter lokaler som bättre motsvarat förvaltningens lokalbehov men förvaltningen har nu beslutat att avbryta sökandet efter nya lokaler.

Inom miljöförvaltningens lokaler på Bergsgatan 17 och på Rådhuset, finns inget utrymme att lämna delar av lokalerna eller samutnyttja lokalerna med någon annan förvaltning.

Demografi

En indelning av befolkningsutvecklingen i olika kategorier eller i olika åldersgrupper är inte relevant för miljöförvaltningen.

Renoveringar

Miljöförvaltningens personalrum i bottenplan på Bergsgatan 17 är i stort behov av renovering eftersom det är förvaltningens enda personalrum som även används till lunchrum.

Personalrummet har idag bland annat en vattenskadad golvbeläggning som behöver åtgärdas. Logistiken i personalrummet behöver anpassas så att det kan bli ett fungerande och effektivt personal- och lunchrum för förvaltningens medarbetare. Det finns ett finansieringsbehov för att kunna renovera förvaltningens personalrum.

2. Lokalkostnader

Sammanfattande tabell

Lokalkostnader	
Antal lokaler	2 (Bergsgatan 17 och Rådhuset)
Totala m²	3 256
Totala kostnader	4 904 000 kr

Eget bestånd

Lokal	m²	Kostnad per år	Kostnad per år och m²	Teknisk status och övriga kommentarer
Rådhuset	37	24 000 kr	648,00 kr	---

Externt hyrda lokaler

Lokal	m²	Kostnad per år	Kostnad per år och m²	Teknisk status och övriga kommentarer
Bergsgatan 17, Monbijou 18	3 219	4 880 000 kr	1 515,00 kr	Det inre löpande underhållet är i behov av en uppfräschning. Målning av tak och väggar samt byte av golv och målning av snickerier behöver åtgärdas. Renovering av personalrummet behöver prioriteras och det finns ett finansieringsbehov för renoveringen av personalrummet.

3. Verksamhetens utveckling och framtida lokalbehov

Miljöförvaltningens lokalbehov för kontorsplatser har ökat sedan år 2007 fram till år 2018 med 7 - 9 kontorsplatser årligen. Ökningen har möjliggjorts genom ombyggnad av befintliga kontor till kontorslandskap samt dubbelbemanning i enskilda kontorsrum. Från och med 2019 har ökningstakten upphört och därför ser miljöförvaltningen inget akut behov av att öka antalet kontorsplatser.

Det finns möjlighet att skapa ytterligare ca 10 kontorsplatser genom att utöka antalet mindre kontorslandskap på förvaltningen.

Renovering av personalrummet på miljöförvaltningen behöver prioriteras och det finns ett finansieringsbehov för renoveringen av personalrummet.

Miljöförvaltningens hyreskontrakt med Stena Fastigheter gällande Bergsgatan 17 löper ut den 30 september 2027. Det framtida lokalbehovet efter hyrestidens utgång är svårt att bedöma i dagsläget.