



Protokollsutdrag

Sammanträdestid	2023-03-23 kl 13:00-16:50
Plats	Sessionssalen, Rådhuset
Utses att justera	Amani Loubani Gunilla Ryd
Justeringen	2023-04-05
Protokollet omfattar	§58

§58	Underskrifter	Sekreterare Daniel Svartek	
		Ordförande Carina Nilsson Björn Gudmundsson
		Justerande Amani Loubani Gunilla Ryd

Beslutande ledamöter

Katrin Stjernfeldt Jammeh (S)
Farishta Sulaiman (M)
Magnus Olsson (SD)
Emma-Lina Johansson (V)
Andréas Schönström (S)
John Roslund (M)
Rickard Åhman Persson (SD)
Mohamed Yassin (MP)
Carin Gustafsson (V)
Anders Rubin (S)
Roko Kursar (L)
Josefin Anselmsson (M)
Carina Nilsson (S) (Ordförande)
Lars-Johan Hallgren (SD)
Anja Nordberg Sonesson (M) (Andre vice ordförande)
Showan Shattak (V)
Sofia Hedén (S)
Tony Rahm (M)
Anders Pripp (SD)
Boel Pettersson (V)
Amani Loubani (S)
Helena Nanne (M)
Michael Hård af Segerstad (SD)
Linda Eklund (L)
Bengt-Göran Svensson (S)
Sadiye Altundal (V)
Håkan Fäldt (M)
Olga Krivtsova (S)
Jacqueline Maly (SD)
Juan-Tadeo Espitia (S)
John Eklöf (M)
Anton Sauer (C)
Anders Skans (V)
Shler Murad Bradostin (S)
Haqvin Svensson (M)
Björn Gudmundsson (S) (Vice ordförande)
Surra Al Sakban (MP)
Sanna Axelsson (S)
Gunilla Ryd (V)
Malin Ahlström (M)
Håkan Ask (SD)
Arwin Sohrabi Nejad (S)
Sara Wettergren (L)
Christina Wessling (S)
Linda Obiedzinski (M)
Anfal Saad Mahdi (V)
Lisbeth Persson Ekström (SD)
Jan Olsson (S)
Helena Grahn (M)
Susanne Jönsson (S)
Anders Andersson (V)

Dündar Güngör (S)
Janne Grönholm (MP)
Albin Schyllert (M)
Hanna Sandberg (S) ersätter Frida Trollmyr (S)
Nadjam-Ud-Din Malik (S) ersätter Sedat Arif (S)
Nils Anders Nilsson (S) ersätter Mubarik Mohamed Abdirahman (S)
Jenny Bengtsson (SD) ersätter Jörgen Grubb (SD)
Bo Stefan Claesson (SD) ersätter Anders Olin (SD)
Malte Roos (MP) ersätter Stefana Hoti (MP)
Martin Molin (C) ersätter Emelie Nyman (C)

Ej tjänstgörande ersättare

Marie Tanndal (S)
Peter Johansson (S)
Amanda Johannesson (S)
Shaip Morina (S)
Birgit Hansson (S)
Sven-Erik Rasmusson (S)
Neziya Rahman (S)
Nicola Rabi (M)
Ingrid Anna-Lisa Gunnarson (M)
Bo Mats Brogren (M)
Darko Simic (M)
Amanda Traneborn (M)
Niclas Röhr (M)
Johanna Andersson (M)
Nichlas Holmgren Gellersten (SD)
Eva Hallén (SD)
Patrick Angelin (SD)
Nina Jakku (V)
Maria Dexborg (V)
Lisa Stolpe (V)
Eva Christina Bertz (L)
Joel Laguna Ascacivar (L)

Övriga närvarande

Amanda Lindblad (Politisk sekreterare (MP))
Charlotte Frank (Politisk sekreterare (MP))
Erik Carenholm (Politisk sekreterare (S))
Matilda Klefström (Politisk sekreterare (L))
Tena Kotvas (Politisk sekreterare (L))
Daniel Svartek (Stadsjurist)
Pernilla Mesch (Nämndsekreterare)
Martin Ljungberg (Nämndsekreterare)
Magdalena Bondeson (Sektionschef)
Martin Fransson (Kanslichef)

§ 58 Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032

STK-2022-1085

Sammanfattning

Lokalförsörjningsplanen utgör Malmö stads samlade styrdokument för planeringen av verksamhetslokaler. Förslag till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023–2032 behandlades på kommunstyrelsens sammanträde den 7 december 2022. Kommunstyrelsen beslutade att återremittera planen för ytterligare beredning. I ärendet redovisas och bemöts samtliga förslag till ändringar som togs upp i samband med kommunstyrelsens behandling av ärendet.

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

1. Kommunfullmäktige godkänner förslag till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032.
2. Kommunfullmäktige uppdrar åt berörda nämnder att prioritera planeringen för LSS-boende under år 2023 och ger kommunstyrelsen i uppdrag att särskilt följa upp utfallet i kommande lokalförsörjningsplan.
3. Kommunfullmäktige uppdrar åt samtliga lokalnyttjande nämnder att inför kommande lokalbehovsplan ytterligare se över sin lokalplanering för att säkra att ambitionsnivån står i paritet med faktiskt behov.
4. Kommunfullmäktige beslutar att samtliga nämnder, förutom överförmyndarnämnden, ska besluta om lokalbehovsplan för sin verksamhet för perioden 2024–2034 senast den 31 december 2023.
5. Kommunfullmäktige beslutar att servicenämnden ska besluta om lokalförsörjarplan för perioden 2024–2034 senast den 31 december 2023.

Beslutsgång

Katrin Stjernfeldt Jammeh (S), Magnus Olsson (SD), Malte Roos (MP), Roko Kursar (L), Sara Wettergren (L) och Mohamed Yassin (MP) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Anders Andersson (V) och Emma-Lina Johansson (V) yrkar bifall till följande tillägg:

1. Valfärdslokaler ska i huvudsak ägas av kommunen
2. Vi ska bygga nya förskolor för att kunna minska antalet barn per barngrupp
3. LSS bostäder ska planeras utifrån Socialstyrelsens riktlinjer där 3-5 platser per boende är norm
4. Biståndsbedömda trygghetsboende ska ingå i planen
5. Lokaler ska byggas så föreningslivet kan utnyttja dessa när ordinarie verksamhet är stängd
6. En långsiktig plan för värmestugor för hemlösa ska finnas i planen

John Eklöf (M) instämmer i punkt 3 i Anders Anderssons (V) m.fl. tilläggsyrkande.

Martin Molin (C) instämmer i punkterna 2, 3, 5 och 6 i Anders Anderssons (V) m.fl.

tilläggsyrkande samt yrkar att lokalförsörjningsplanen ska ha en tydligare målsättning om energieffektivisering och energiproduktion inom det nya beståndet.

John Eklöf (M) och Emma-Lina Johansson (V) biträder Martin Molins (C) ändringsyrkande.

Sara Wettergren (L), Mohamed Yassin (MP), Katrin Stjernfeldt Jammeh (S) och Roko Kursar (L) yrkar avslag på tilläggsyrkandena och avslag på ändringsyrkandet.

Under överläggningen i ärendet yttrar sig även Tony Rahm (M), John Roslund (M), Carin Gustafsson (V), Anders Skans (V) och Anton Sauer (C).

Ordföranden ställer först Martin Molins (C) ändringsyrkande under proposition, bifall mot avslag, och finner att kommunfullmäktige beslutat att avslå ändringsyrkandet.

Ordföranden frågar sedan om kommunfullmäktige vill bifalla kommunstyrelsens förslag och finner att kommunfullmäktige bifallit förslaget.

Ordföranden ställer slutligen varje enskild punkt i Anders Anderssons (V) m.fl. tilläggsyrkande under proposition, bifall mot avslag, och finner att kommunfullmäktige beslutat att avslå samtliga punkter i tilläggsyrkandet.

Reservationer och särskilda yttranden

Mot kommunfullmäktiges beslut har Anton Sauer (C) inkommit med en gruppreservation, reservationen intas som bilaga 10 till kommunfullmäktiges protokoll.

Mot kommunfullmäktiges beslut anmäler Anders Skans (V) gruppreservation.

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut KS 230301 §70 med reservation från (V), (M), (C) och särskilt yttrande från (SD)
- Förslag till beslut KSAU 230220 §86
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 230220 Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032
- Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032
- Beslut KS 221207 §73 med särskilt yttrande (M)+(C)
- Förslag till beslut KSAU 221128 §112 med särskilt yttrande (M)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 221128 Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032
- Funktionsstödsnämnden beslut 220829 § 85 med Reservation (M+C) och (V) och muntlig reservation (SD)
- Funktionsstödsnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Valnämnden beslut 220927 § 58
- Valnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Kulturnämnden beslut 220831 § 76 med muntlig reservation (SD)
- Kulturnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Kulturnämnden Bilaga 1 Hyror
- Kulturnämnden Bilaga 2 Nyttjandegrad

- Kulturnämnden Bilaga 3 Utvecklingsplan lokaler Biblioteken i Malmö 2023-2032
- Revisorskollegiet beslut 220831 § 101
- Revisorskollegiets lokalbehovsplan 2023-2032
- Tekniska nämnden beslut 220830 § 209
- Tekniska nämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Förskolenämnden beslut 220831 § 107 med Särskilt yttrande (M+C)
- Förskolenämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Arbetsmarknads- och socialnämnden beslut 220831 § 272 med Särskilt yttrande (M + C)
- Arbets- och socialnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslut 220902 § 117 med Särskilt yttrande (SD)
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden Bilaga 1 Fastighetsbestånd Lokalbehovsplan 2023-2032
- Fritidsnämnden beslut 220825 § 115 med Särskilt yttrande (M)
- Fritidsnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Fritidsnämndens objektsförteckning 2022
- Grundskolenämnden beslut 220825 § 122 med Särskilt yttrande (M + C)
- Grundskolenämnden beslut 220825 § 123 med Särskilt yttrande (SD)
- Lokalbehovsplan för grundskoleverksamheten i Malmö stad 2023-2032
- Lokalbehovsplan för grundsärskoleverksamheten i Malmö stad 2023-2032
- Stadsbyggnadsnämnden beslut § 254
- Stadsbyggnadsnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Miljönämnden beslut 220823 § 142
- Miljönämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Servicenämnden beslut 220830 § 69 med Särskilt yttrande (M+C)
- Servicenämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslut 220831 § 95 med Särskilt yttrande (M + C)
- Hälsa, vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Beslut KS 220817 §261
- Kommunstyrelsens lokalbehovsplan 2023-2032
- Servicenämnden beslut 220928 § 77 med Reservation (M+C)
- Lokalförsörjarplan 2023 - Servicenämnden

Kommunfullmäktige 23-03-2023

Ärende 6: Lokalförsörjningsplan för Malmö Stad 2023-2032

Frågan om lokaler till stadens verksamheter hänger tydligt ihop med frågor som rör stadsbyggnad. En liten geografisk yta ska dela på såväl stora som olika behov av utbyggnad. Det finns därför goda skäl för att kombinera bostäder med olika typer av samhällsservice. Platsen är begränsad och kräver innovativa lösningar för att tillgodose flera behov.

Dessa frågor går dock att hantera utanför lokalförsörjningsplanen, vilket vi kommer bevaka framöver. Däremot hade vi följande tillägg som borde finnas med i planen:

Att lägga till följande i planen: "Lokalförsörjningsplanen ska ha en tydligare målsättning om energieffektivisering och energiproduktion inom det nya beståndet".

Centerpartiet instämde i några utav Vänsterpartiets yrkanden:

- *Vi ska bygga nya förskolor för att kunna minska antalet barn per barngrupp.*
- *LSS-bostäder ska planeras utifrån Socialstyrelsens riktlinjer.*
- *Lokalerna ska byggas så föreningslivet kan utnyttja dessa när ordinarie verksamhet är stängd.*
- *En långsiktig plan för värmestugor för hemlösa ska finnas i planen.*

Då våra yrkanden inte vann gehör inkommer vi med denna reservation.

Anton Sauer (C)

Martin Molin (C)



Datum
2023-02-15
Vår referens
Lisa Möller
Controller
lisa.moller@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032 STK-2022-1085

Sammanfattning

Lokalförsörjningsplanen utgör Malmö stads samlade styrdokument för planeringen av verksamhetslokaler. Förslag till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023–2032 behandlades på kommunstyrelsens sammanträde den 7 december 2022. Kommunstyrelsen beslutade att återremittera planen för ytterligare beredning. I ärendet redovisas och bemöts samtliga förslag till ändringar som togs upp i samband med kommunstyrelsens behandling av ärendet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner förslag till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032.
2. Kommunfullmäktige uppdrar åt berörda nämnder att prioritera planeringen för LSS-boende under år 2023 och ger kommunstyrelsen i uppdrag att särskilt följa upp utfallet i kommande lokalförsörjningsplan.
3. Kommunfullmäktige uppdrar åt samtliga lokalnyttjande nämnder att inför kommande lokalbehovsplan ytterligare se över sin lokalplanering för att säkra att ambitionsnivån står i paritet med faktiskt behov samt nämndens ekonomiska förutsättningar.
4. Kommunfullmäktige beslutar att samtliga nämnder, förutom överförmyndarnämnden, ska besluta om lokalbehovsplan för sin verksamhet för perioden 2024–2034 senast den 31 december 2023.
5. Kommunfullmäktige beslutar att servicenämnden ska besluta om lokalförsörjarplan för perioden 2024–2034 senast den 31 december 2023.

Beslutsunderlag

- Servicenämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Servicenämnden beslut 220830 § 69 med Särskilt yttrande (M+C)
- Miljönämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Miljönämnden beslut 220823 § 142
- Fritidsnämndens objektsförteckning 2022

- Fritidsnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Fritidsnämnden beslut 220825 § 115 med Särskilt yttrande (M)
- Stadsbyggnadsnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Stadsbyggnadsnämnden beslut § 254
- Lokalbehovsplan för grundskoleverksamheten i Malmö stad 2023-2032
- Grundskolenämnden beslut 220825 § 122 med Särskilt yttrande (M + C)
- Lokalbehovsplan för grundsärskoleverksamheten i Malmö stad 2023-2032
- Grundskolenämnden beslut 220825 § 123 med Särskilt yttrande (SD)
- Funktionsstödsnämnden beslut 220829 § 85 med Reservation (M+C) och (V) och muntlig reservation (SD)
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden Bilaga 1 Fastighetsbestånd Lokalbehovsplan 2023-2032
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslut 220902 § 117 med Särskilt yttrande (SD)
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslut 220831 § 95 med Särskilt yttrande (M + C)
- Arbets- och socialnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Arbetsmarknads- och socialnämnden beslut 220831 § 272 med Särskilt yttrande (M + C)
- Förskolenämnden beslut 220831 § 107 med Särskilt yttrande (M+C)
- Förskolenämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Lokalförsörjarplan 2023 - Servicenämnden
- Servicenämnden beslut 220928 § 77 med Reservation (M+C)
- Hälsa, vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Revisorskollegiet beslut 220831 § 101
- Revisorskollegiets lokalbehovsplan 2023-2032
- Tekniska nämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Tekniska nämnden beslut 220830 § 209
- Beslut KS 220817 §261
- Kommunstyrelsens lokalbehovsplan 2023-2032
- Kulturnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Kulturnämnden Bilaga 1 Hyror
- Kulturnämnden Bilaga 2 Nyttjandegrad
- Kulturnämnden Bilaga 3 Utvecklingsplan lokaler Biblioteken i Malmö 2023-2032
- Kulturnämnden beslut 220831 § 76 med muntlig reservation (SD)
- Valnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- Valnämnden beslut 220927 § 58
- Funktionsstödsnämndens lokalbehovsplan 2023-2032
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 221128 Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032
- Förslag till beslut KSAU 221128 §112 med särskilt yttrande (M)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 230220 Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032
- Beslut KS 221207 §73 med särskilt yttrande (M)+(C)
- Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-11-28
Kommunstyrelsen 2022-12-07
Kommunfullmäktige 2022-12-20
Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-02-20
Kommunstyrelsen 2023-03-01
Kommunfullmäktige 2023-03-23

Beslutet skickas till

Samtliga nämnder

Ärendet

Lokalförsörjningsplanen utgör Malmö stads samlade styrdokument för planeringen av verksamhetslokaler. Syftet med lokalförsörjningsplanen är att ge en övergripande bild av det framtida behovet av verksamhetslokaler och hur planeringen ser ut för att tillgodose detta behov. Beskrivning bygger till stora delar på den lokalplanering som görs av stadens nämnder. Lokalförsörjningsplanen pekar också ut ett antal prioriterade områden inom lokalförsörjningsarbetet som bedöms som viktiga för att förstärka lokalförsörjningen framöver.

Förslag till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023–2032 behandlades på kommunstyrelsens sammanträde den 7 december 2022. Kommunstyrelsen beslutade att återremittera planen för ytterligare beredning. Eftersom inga formella yrkanden angavs i beslutet har stadskontoret valt att behandla samtliga förslag till ändringar som togs upp i samband med kommunstyrelsens behandling av ärendet. Dessa innefattar sex yrkanden från Vänsterpartiet samt flera synpunkter i ett särskilt yttrande från Moderaterna och Centerpartiet.

Yrkanden från Vänsterpartiet

Vänsterpartiet yrkar på ett antal tillägg till lokalförsörjningsplanen. Dessa redovisas och bemöts nedan.

- Valfärdslokalerna ska i huvudsak ägas av kommunen.

Kommunfullmäktige behandlade i mars 2021 en motion från Anders Skans (V) om att ”lokalförsörjningsplanen i Malmö stad ska innehålla en princip om att Malmö stad i huvudsak ska äga lokalerna till välfärdsverksamheten och att eventuella undantag tydligt ska motiveras i planen”. Kommunfullmäktige beslutade att avslå motionen (§81, 2021-03-17) med hänvisning till att många faktorer styr möjligheten och rimligheten i att äga alternativt hyra verksamhetslokaler och att dessa skäl bör prövas i samband med varje enskild lokalanskaffning. Stadskontoret bedömer att förutsättningarna inte har ändrats sedan beslutet.

- Vi ska bygga nya förskolor för att kunna minska antalet barn per barngrupp.

Förskolenämnden ansvarar, enligt Policy för lokalförsörjning (KF 2022-09-01 §196), för att ”kontinuerligt följa sina långsiktiga lokalbehov och, med god framförhållning, förmedla behov av lokalförändringar till lokalförsörjaren” samt för att ”besluta om funktionsbeskrivningar för hur den egna verksamhetens lokaler ska vara utformade”. Behov av nya verksamhetslokaler styrs av flera saker; ambition att minska barngrupper skulle kunna vara en sådan, vid sidan om exempelvis demografisk utveckling och geografiska skillnader. Samtidigt beror möjligheten att lyckas med en sådan ambition på många saker. Utformningen av lokaler, ekonomiska förutsättningar

samt kompetensförsörjning är exempel på sådana. Förskolenämnden är den nämnd som har den samlade bilden av verksamhetens utveckling och förutsättningar samt påföljande lokalbehov. Det är därmed rimligt att ett förändrat lokalbehov, oavsett bakomliggande ambitioner, kommer från förskolenämnden och uttrycks genom nämndens lokalbehovsplan.

- LSS-bostäder ska planeras utifrån Socialstyrelsens riktlinjer.

Socialstyrelsen lämnar riktlinjer för utformningen av LSS-bostäder i ”allmänna råd om bostad med särskild service för vuxna (SOSFS 2002:9)”. Allmänna råd ger vägledning till hur en bestämmelse i föreskrift kan uppfyllas. Funktionsstödsnämnden ansvarar, enligt Policy för lokalförsörjning, för att ”besluta om funktionsbeskrivningar för hur den egna verksamhetens lokaler ska vara utformade”. Funktionsstödsnämnden har fattat beslut (§168, 2019-12-16) om ett funktionsprogram för bostad med särskild service enligt LSS. Programmet följer de allmänna råden liksom lagstiftning på området samt förhåller sig till beprövad erfarenhet kring utformningen av LSS-bostäder. Funktionsstödsförvaltningen planerar för övrigt att se över funktionsprogrammet under 2023. Med ovanstående i beaktande bedöms ett eventuellt uppdrag utifrån lokalförsörjningsplan inte vara relevant.

- Biståndsbedömda trygghetsboende ska ingå i planen.

Vänsterpartiet har vid två tillfällen motionerat om biståndsbedömda trygghetsboenden i Malmö. Vid det första tillfället gällde motionen införande av biståndsbedömt trygghetsboende. Kommunfullmäktige beslutade i januari 2021 (§5, 2021-01-21) att anse motionen besvarad med motiveringen att Malmö stad i första hand bör prioritera att investera i vård- och omsorgsboende med heldygnsoomsorg. Vid det andra tillfället gällde motionen att Malmö stad ska utreda hur biståndsbedömda trygghetsboenden kan införas i Malmö. Kommunfullmäktige beslutade i februari 2022 (§20, 2022-02-03) att avslå motionen med motiveringen att förutsättningarna för att införa biståndsbedömt trygghetsboende inte har förändrats sedan den tidigare motionen och att det i nuläget därför inte anses finnas ett tillräckligt stort behov av att utreda frågan om ett införande. Mot bakgrund av ovanstående bedöms frågan inte vara relevant för lokalförsörjningsplanen.

- Lokalerna ska byggas så föreningslivet kan utnyttja dessa när ordinarie verksamhet är stängd.

I Policy för lokalförsörjning (2022-09-01 §196) står det att "vid nyanskaffning ska ett effektivt lokalnyttjande vara utgångspunkten och samnyttjande mellan kommunala verksamheter samt med civilsamhället ska prövas." Det är således en förutsättning för all nyanskaffning av verksamhetslokaler att möjligheten till effektivt nyttjande är väl utredd. Detta gäller även efter verksamhetstid för primärnyttjaren. Eftersom detta styrs genom policyn bedöms ett eventuellt uppdrag genom lokalförsörjningsplanen inte vara nödvändigt.

- En långsiktig plan för värmestugor för hemlösa ska finnas i planen.

Arbetsmarknads- och socialnämnden ansvarar, på kommunfullmäktiges uppdrag, för att säkerställa att staden kan erbjuda bostäder och/eller lokaler även för de personer som har tillfälligt behov av tak över huvudet i en akut situation. Det kan till exempel röra sig om personer som har

behov av olika former av insatser, exempelvis i form av härbärgen, viloplatser i en trygg miljö, kortare akutboendeplatser, andra stödinsatser från socialtjänsten etc.

Staden driver idag inga egna värmestugor för hemlösa. Under år 2020 utredde arbets- och socialförvaltningen, på nämndens uppdrag, möjligheten att bedriva värmestuga i egen regi. Förvaltningen gav nämnden rekommendationen att värmestugor inte bör bedrivas av arbetsmarknads- och socialnämnden i egen regi, utan att eventuella värmestugor även fortsättningsvis bör ske genom samverkan med organisationer från civilsamhället. Nämnden godkände rapporten (ASN §254, 2020-11-05). Det är stadskontorets bedömning att en eventuell förändring av uppdraget bör komma från arbetsmarknads- och socialnämnden som har den samlade kunskapen inom området, och inte initieras i årets lokalförsörjningsplan.

Särskilt yttrande från Moderaterna och Centerpartiet

Moderaterna och Centerpartiet har listat ett antal element som de anser saknas i årets lokalförsörjningsplan. Dessa redovisas och bemöts nedan.

- Åtgärder för att hantera utrangering av fastigheter med låg eller ingen efterfrågan.
- Hur kommer arbetet med att få ner vakanstalen bedrivas?
- Utveckling av metoder för upphandling av byggnadsinvesteringar.
- Plan för egeninvesteringar avseende energibesparing och andra effektiviseringar. I ljuset av dramatiskt stigande energipriser behöver bedömningsgrunderna för lönsamhetskalkylering ses över.

Åtgärder inom områdena utrangering av fastigheter med låg efterfrågan, hantering av vakanser, upphandlingsmetodik samt energieffektiviseringsåtgärder är alla ansvarsområden som är en del av servicenämndens grunduppdrag. För information om dessa områden hänvisas till servicenämndens lokalförsörjarplan som biläggs lokalförsörjningsplanen samt till servicenämndens ”Strategi för kostnadseffektiv nyproduktion” som kommunfullmäktige godkände den 20 december 2022 (§58).

- Plan för utökning av solceller.

Den 1 september 2022 (§199) fattade kommunfullmäktige beslut om att det i underlag för investeringsbeslut alltid ska redogöras för planering avseende solcellsinstallation i samband med om- eller nybyggnation av kommunala tak. Det innebär att servicenämnden alltid, där det är lämpligt, ska etablera solceller när nya byggnader produceras eller befintliga renoveras. Stadsfastigheter utreder för närvarande även möjligheten att etablera solceller på befintliga tak som inte är planerade för renovering under överskådlig tid, som en del av sitt energieffektiviseringsuppdrag. Arbetet med energieffektivisering redovisas dels i lokalförsörjarplanen, dels i servicenämndens årsanalys.

- Utveckling av bedömningsgrunder för ägande respektive extern förhyrning av lokaler.

Det är ett viktigt vägval vid anskaffning av nya verksamhetslokaler om den aktuella lokalen ska byggas i egen regi eller hyras in från en extern hyresvärd. I en bilaga till Malmö stads lokalför-

sörjningsplan för 2022–2031 finns ett stödmaterial som lyfter fram viktiga parametrar att beakta vid valet mellan att äga och hyra verksamhetslokaler.

*Moderaterna och Centerpartiet har också listat ett antal element som de anser behöver **konkretion och förtydligande**. Dessa redovisas och bemöts enligt nedan.*

- Beslutsunderlag för objektgodkännanden behöver förbättras. Detta har skett under året men mer återstår för att nå rimlig standard, t ex nyckeltal för energi och klimat.

Utvecklade beslutsunderlag vid nyanskaffningsärenden är en del i den lokalbeslutsprocess som kommunfullmäktige fattade beslut om den 1 september 2022 (§196). Eftersom lokalanskaffningsarbete sker genom långa processer och redan pågående projekt kommer att behöva föras in successivt i den nya processen har detta inte slagit igenom fullt ut i ärenden som behandlats under hösten 2022. Fortsatt implementering kommer att ske under 2023.

- Metoder för erfarenhetsåterföring i samband med nyproduktion, t ex avseende yteffektivitet och drift.
- Metoder för jämförelser med andra aktörers erfarenheter av nyproduktion behöver tas fram. Hur skall man annars kunna avgöra potentialen för effektiviseringar?
- Analyser av utveckling av drift- och underhållskostnader behöver förbättras såväl avseende egen utveckling över tid samt externa jämförelser.

Serviceämnden ansvarar för förvaltning och byggproduktion av kommunala fastigheter med tillhörande byggnader. För att kunna genomföra detta uppdrag på ett strukturerat sätt behöver utvärdering, benchmarking och kunskapsåterföring ske. Stadsfastigheter har nyligen börjat sammanställa en slutrapport efter varje större projekt i detta syfte. Målsättningen är att hela tiden utveckla de projekteringsanvisningar som ligger till grund för all nyproduktion. I den mall för beslutsunderlag som är en del i den nya processen för lokalbeslut ställs krav på såväl jämförelseobjekt vid nyproduktion som redovisad nyckeltalsbilaga. Detta är en del i implementeringsarbetet avseende beslutsunderlag som kommer att fortgå under 2023.

- Utveckling av metoder för livscykelanalys.

Stadsfastigheter genomför alltid livscykelkostnadsanalyser (LCC) inför nyproduktion. Vedertagen metod för detta finns beskriven i projekteringsanvisningarna som ligger till grund för all nyproduktion.

- Avsnittet om betydelsen av jämn kostnadsfördelning av underhållet är märklig. Frågan är komplex och behöver problematisering: det är alltid förknippat med extra kostnader att utföra underhåll för tidigt eller för sent.
- Trots att staden nyligen beslutat om en ny process för lokalförsörjning framställs den som ett hinder för att få till stånd förtätning och/eller samutnyttjande av mark. Här saknas konkretion.

De två ovanstående frågorna syftar på stycken som inte alls finns med i lokalförsörjningsplanen. Stadskontoret har därför valt att lämna dessa punkter utanför redogörelsen.

Redaktionell ändring

Sedan Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023–2032 behandlades i kommunstyrelsen i december 2022 har en redaktionell ändring gjorts under rubriken *Kontorslokaler* på sidan 24. Det felaktiga ”avtal kring distansarbete” har ersatts med det korrekta återgivna ”överenskommelse om distansarbete”.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör

Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023-2032



Stadskontoret
Ekonomiavdelningen

Upprättad: 2023-02-26
Version: 2.0
Ansvarig: Lisa Möller



Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Inledning.....	2
Överblick över Malmö stads lokalbestånd	2
Miljö- och klimatkonsekvenser.....	3
De ekonomiska förutsättningarna för Malmö stads lokalförsörjning	4
Vad påverkar Malmö stads framtida behov av lokalinvesteringar?.....	7
Framtida lokalbehov och pågående lokalprojekt.....	10
Lokaler för utbildningsverksamhet.....	10
Lokaler för omsorg och socialtjänst	16
Lokaler för kulturverksamhet	21
Lokaler för fritidsverksamhet	22
Kontorslokaler	23
Malmö stads lokalplanering på längre sikt.....	25
Prioriterat inom lokalförsörjningsarbetet	26

Sammanfattning

- Antalet Malmöbor väntas öka med cirka 47 000 nya invånare fram till år 2032. Snabbast förväntas grupperna unga i gymnasieåldern samt 80 år och äldre växa.
 - Antalet ungdomar i gymnasieålder (16–19 år) förväntas öka med nästan 26 procent mellan 2022 och 2032. För att möta behovet har beslut fattats om anskaffning av två nya gymnasieskolor under planeringsperioden, med sammanlagt 2 200 nya gymnasieplatser.
 - Antalet äldre över 65 år ökar successivt i Malmö fram till 2027. Av den totala ökningen på 3 900 personer utgör ökningarna i gruppen 80–89 år strax över hälften. Andelen äldre mellan 80–89 år som bor på särskilt boende har dock minskat och bedöms fortsätta minska i andel, vilket förstås påverkar lokalplaneringen. Behovet av platser inom särskilt boende för äldre väntas öka med ungefär 170 platser under perioden.
- Behovet av platser i grundsärskolan har ökat markant under de senaste åren och det finns ett behov av att bygga ut kapaciteten för grundsärskola. Grundsärskolans nämnden planerar en utbyggnad med 200 platser netto fram till och med 2032, en ökning med över 25 %.
- Behovet av nya LSS-boenden¹ under planeringsperioden motsvarar cirka 12 nya boendelägenheter per år. Här saknas idag en tillfredsställande planering för färdigställande av lokaler efter 2024 och Malmö stad behöver kraftsamla i frågan.
- Hög inflation och höga energipriser innebär kännbart ökade lokalkostnader. Samtidigt växer Malmö och lokalbeståndet behöver utökas. Kostnaderna för nyproduktion, och därmed framtida kapitalkostnader, ökar med läget i världsekonomin. Kostnaden för att handla upp byggåtgärder ökade under 2021 för alla entreprenadgrupper med i snitt 20 procent. Sammantaget innebär det ett ytterligare utökat behov av att säkra såväl energiförbrukning som lokalplanering under de kommande åren.
- Lokalförsörjningsarbetet under planeringsperioden behöver prioritera ett par saker.
 - Ett omfattande implementeringsarbete av det ramverk för lokalförsörjning som kommunfullmäktige fattade beslut om i september 2022 påverkar hela lokalförsörjningsarbetet under 2023.
 - Samtliga nämnder behöver säkra sina lokalkostnader i tider av ekonomisk osäkerhet. Energiförbrukning är en viktig parameter, men även i nyanskaffningsplaneringen behöver ett större grepp tas kring kostnader.
 - Malmö stad behöver kraftsamla kring behovet av LSS-boenden under planeringsperioden. Prioritering behöver ske såväl hos lokalförsörjaren som hos förutsättningsskapande aktörer.

¹ Bostad med särskild service för vuxna enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)

Inledning

Det här är Malmö stads lokalförsörjningsplan för perioden 2023–2032. Den utgör stadens övergripande styrdokument för planeringen av verksamhetslokaler. I planen ges en övergripande bild av det befintliga beståndet av verksamhetslokaler, vad lokalerna kostar, framtida behov av lokaler inom olika verksamhetsområden samt prioriterat arbete inom lokalförsörjningsområdet.

Syftet med lokalförsörjningsplanen är att ge en övergripande bild av det framtida behovet av verksamhetslokaler och hur planeringen ser ut för att tillgodose detta behov. Denna beskrivning bygger till stora delar på den lokalplanering som görs av stadens nämnder. Lokalförsörjningsplanen pekar också ut ett antal prioriterade områden inom lokalförsörjningsarbete som kommunstyrelsen bedömer som viktiga för att förbättra lokalförsörjningen framöver. Dessa beskrivs i slutet av planen och anger en riktning för det fortsatta utvecklingsarbetet.

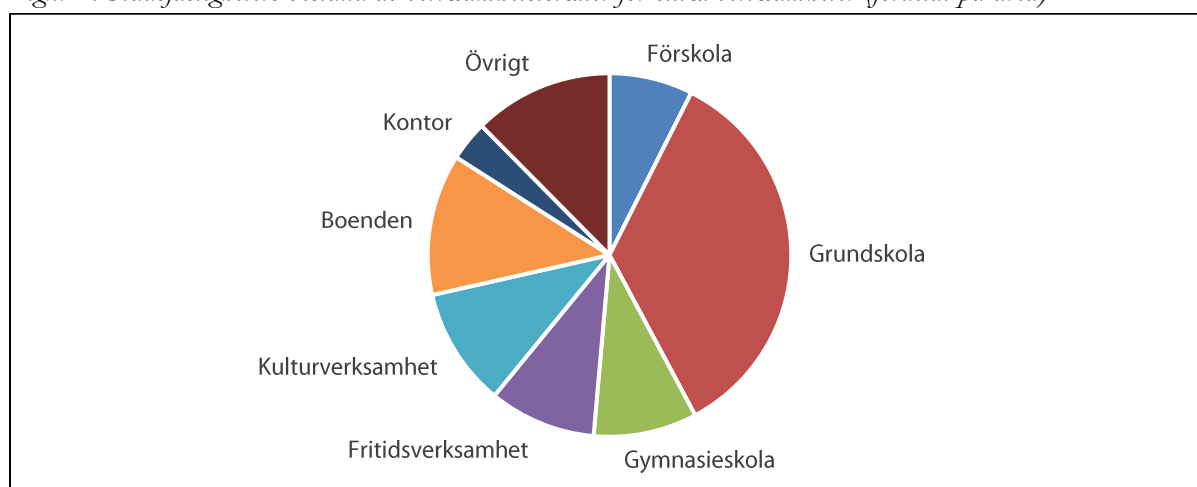
I september 2022 fattade kommunfullmäktige beslut om ett nytt ramverk för lokalförsörjning som innefattar en policy för lokalförsörjning, en ny internhyresmodell, nya riktlinjer för lokalbank samt en gemensam lokalbeslutsprocess. Ambitionen är att ramverket ska tydliggöra styrningen på lokalförsörjningsområdet i Malmö stad för att underlätta samarbete och effektiva processer. Ramverket är en viktig del i utvecklingen av lokalförsörjningen. Under hela 2023 kommer fokus att ligga på implementering av det nya arbetssättet och förberedelser inför en ny internhyresmodell.

I resterande del av detta inledande avsnitt ges en övergripande bild av stadens lokalbestånd och ett antal viktiga planeringsförutsättningar för lokalförsörjningen.

Överblick över Malmö stads lokalbestånd

Serviceämnden förvaltar på kommunfullmäktiges uppdrag Malmö stads egenägda verksamhetslokaler. De utgörs av totalt cirka 1,8 miljoner kvadratmeter, varav ungefär hälften är lokaler för förskola, grundskola, gymnasium och vuxenutbildning.

Figur 1. Stadsfastigheters bestånd av verksamhetslokaler för olika verksamheter (fördelat på area)



Malmö stad hyr även in lokaler från externa hyresvärdar för sin verksamhet. Under 2021 hyrde staden in nästan 500 000 kvadratmeter lokaler för ca 800 mnkr. Andelen inhyrda lokaler varierar mycket mellan de olika nämnderna. Grundscolenämnden nyttjar i stort sett bara lokaler som kommunen äger medan exempelvis arbetsmarknads- och socialnämnden hyr majoriteten av sina lokaler från externa hyresvärdar. MKB är den största hyresvärden för stadens förvaltningar efter servicenämnden.

Miljö- och klimatkonsekvenser

Malmö stads användning av verksamhetslokaler påverkar miljö och klimat på flera sätt. Påverkan kan delas upp i två huvudsakliga delar: nyproduktion och drift. Byggnationen av en fastighet bedöms motsvara en tredjedel av fastighetens koldioxidutsläpp under dess livslängd. När lokalerna används över tid förbrukas energi och vatten som också utgör en miljöbelastning. Därför är lokalanvändningen ett viktigt område för att reducera Malmö stads miljö- och klimatpåverkan.

Vid om-, till- och nybyggnation av verksamhetslokaler ligger stadsfastigheters projekteringsanvisningar till grund för utformningen. Projekteringsanvisningar finns för ett 20-tal områden såsom akustik, energi, konstruktion och solceller. Projekteringsanvisningarna beskriver Malmö stads förväntningar på hur de egna byggnaderna utformas tekniskt. Anvisningarna genomgår kontinuerlig översyn med syfte att aktualiseras utifrån lagkrav, erfarenheter samt stadens mål och styrdokument. Gällande lagar och föreskrifter, myndighetskrav och branschregler ligger till grund för byggnadernas utformning. Projekteringsanvisningarna blir således ett sätt att implementera övergripande mål i konkreta byggprojekt.

Det står även i projekteringsanvisningarna att en klimatkalkyl, klimatbudget och klimatdeklaration ska göras för nya byggnader. En klimatdeklaration är en beräkning och sammanställning av den klimatpåverkan som sker vid byggskedet. Byggskedet omfattar uttag av råvaror, tillverkning av byggprodukter, arbete på byggarbetsplatsen och transporter. En tidig klimatberäkning ger ett kvantitativt underlag för att kunna fatta väl underbyggda beslut om hur byggnadens klimatpåverkan kan minska. Syftet med att upprätta en klimatkalkyl är att främja klimateffektivt byggande. Lagen om klimatdeklaration för byggnader trädde i kraft den 1 januari 2022, och lagen gäller alla nya byggnader där bygglov söks från och med det datumet.

Servicenämnden, som Malmö stads lokalförsörjare, arbetar med energifrågan utifrån beslutade mål som exempelvis miljöprogram, energistrategi och servicenämndens nämndsmål. Servicenämnden bedriver ett långsiktigt arbete med att minska energianvändningen i stadens fastigheter. Detta görs genom att säkra en effektiv drift av fastigheterna, att optimera systemen i fastigheterna, att genomföra energieffektiviseringsprojekt, att arbeta tillsammans med lokalnyttjarna för att minska verksamhetsenergin samt genom att bygga energieffektiva fastigheter.

Under år 2021 ökade energianvändningen något jämfört med föregående år. Detta berodde framför allt på att energianvändningen under år 2020 var väldigt låg då många kommunala verksamheter drog ner sin verksamhet med anledning av coronapandemin. Jämfört med den genomsnittliga användningen under år 2016–2020 minskade energianvändningen för 2021 dock med 6 procent.

Från år 2020 köper stadsfastigheter 100 % förnybar fjärrvärme från E.ON. Naturgasanvändningen har från och med samma år blivit ersatt med biogas från E.ON som är 100 % förnybar. Från år 2014 köper stadsfastigheter, via upphandlat avtal, ursprungsmärkt el från vattenkraft varför även elen är 100 % förnybar. Sammantaget innebär detta att energianvändningen under 2021 var till 100 % förnybar.

Utöver detta så sker även produktion av förnybar energi från egenförvaltade vindkraftsverk utanför Malmös kommungräns, solcellsanläggningar och solvärmeanläggningar där energin både används inom de egenförvaltade fastigheterna samt levereras ut på nätet för att öka tillgängligheten av förnybar energi.

I september 2022 beslutade kommunfullmäktige om nya principer kring finansiering av solceller. Solceller ska vara standard på nybyggda eller renoverade kommunala tak. Om solcellsinstallation bedöms olämplig ska detta särskilt motiveras i samband med investeringsbeslut om nybyggnation och ombyggnation. För de fall en solcellsanläggning inte bedöms bli ekonomiskt lönsam, men skulle bidra till Malmös miljömål kan förvaltningarna söka kompensation för negativa driftkonsekvenser från kommunstyrelsens anslag till förfogande.

De ekonomiska förutsättningarna för Malmö stads lokalförsörjning

Den äskade investeringsramen från servicenämnden inför beslut om Malmö stads budget för 2023 ligger på drygt 1,7 mdkr och prognosen fram till 2026 ligger på årlig likvärdig nivå. Denna ram inkluderar både stadens investeringar i nya lokaler och i det befintliga beståndet. Investeringssunderhåll motsvarar drygt 10 procent av den totala investeringsbudgeten för lokaler.

Investeringar i verksamhetslokaler påverkar Malmö stads kostnader under lång tid framöver. Därför är beslut om investeringsbudget för ett enskilt år inte endast ett beslut som påverkar det året. Lokalkostnaderna kommer behöva finansieras så länge lokalerna används.

Från och med 2024 kommer den nya internhyresmodellen att spegla stadsfastigheters självkostnad för de internt förhyrda lokalerna. Lokalkostnaderna består av drift, administration och kapitalkostnader. Driftkostnader är kostnader som värme, vatten/avlopp, skötsel av grönytor med mera. Investeringen blir till en årlig avskrivning som påverkar resultatet och när större komponenter i fastigheten byts ut blir även de till investeringar som skrivs av. Det återstående kapitalet belastas med internränta.

Lokalkostnadsutveckling i Malmö stad

Vad som är lokalkostnader kan definieras på flera sätt. Analyseras hyror i förhållande till nämndernas totala kostnader utgör nämndernas hyreskostnad mindre än 10 % av den totala kostnadsmassan. Undantagen är fritidsnämnden och kulturnämnden vars lokaler är tillgängliga för allmänheten i större utsträckning än övriga nämnders lokaler. För dessa nämnder utgör hyreskostnaderna ca 30–40 % av den totala kostnadsmassan. Dessa möts dock av intäkter från avgifter och hyror.

När nämnderna analyserar sina lokalkostnader tas ofta samtliga driftkostnader kopplade till lokaler som är utöver hyran med i analysen, vilket gör att det finns skillnader mellan ovanstående och analyserna i lokalbehovsplanerna.

Eftersom Malmö växer behöver lokalbeståndet utökas. Det får konsekvenser för lokalkostnaderna i Malmö stad. Nedan presenteras en lista med beslutade lokalanskaffningar och hur dessa påverkar resultatet kommande år. Den tillkommande självkostnaden är beräknad med en schablon om 7,5 % av investeringskostnaden (3 % avskrivningar, 3 % ränta och 1,5 % drift). För lokaler markerade med * är beloppet mellanskillnaden mellan kostnaden 2022 och hyran efter utökningen.

År	Nämnd	Lokal	Investering tkr	Tillkommande självkostnad/Hyra enligt schablon tkr
2023	Grundskolenämnden	Djupadals idrottshall	49 000	3 675
	Grundskolenämnden	Högaholmsskolan	223 000	16 725
	Grundskolenämnden	Mellanhedsskolan 2	251 000	18 825
	Grundskolenämnden	Rådmansvångens skola	121 000	9 075
	Förskolenämnden	Bollens förskola	97 000	7 275
	Förskolenämnden	Sifs förskola	81 000	6 075
	Funktionsstödsnämnden	Mölledals LSS	57 000	4 275
	Kulturnämnden	Rosengårdsbiblioteket*		3 300
		Summa	879 000	69 225
2024	Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	Gäddan 8 *		12 900
	Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	Malmö Citadellsgymnasium	495 000	37 125
	Grundskolenämnden	Kungshögsskolan	246 000	18 450
	Grundskolenämnden	Lindängens sarskola	112 000	8 400
	Grundskolenämnden	Malmö Internationella skola	331 000	24 825
	Förskolenämnden	Hermodsdalsparkens förskola	105 000	7 875
	Förskolenämnden	Stensjöns förskola	117 000	8 775
	Fritidsnämnden	Sporthall Hyllie	139 400	10 455
		Summa	1 545 400	128 805
2025	Förskolenämnden	Traktorns förskola	93 000	6 975
		Summa	93 000	6 975
Totalsumma			2 518 400	205 005

Tabellen ovan visar på en indikation över kostnad för tillkommande lokaler. Den totala kostnadsökningen för lokaler år 2025 kommer inte att motsvara 205 mnkr. Flera faktorer påverkar kostnadsutvecklingen. Exempel avvecklas verksamhetslokaler vilket förstås leder till lägre lokalkostnader. Dessutom sker investeringar i befintligt bestånd inte i lika hög takt som fastigheterna skrivs av. Det gör att kapitalkostnaden för ett oförändrat lokalbestånd minskar (förutsatt att räntan är oförändrad) och detta ger ett utrymme för andra kostnadsökningar i exempelvis ökade

driftkostnader. Utvecklingen av den totala lokalkostnaden innehåller både en kostnadsutveckling för det befintliga beståndet, som påverkas både av inflation, räntor och avskrivningstakt, mängden nyproducerade lokaler samt mängden avvecklingar.

För vissa nämnder är lokalkostnadsutvecklingen mer bekymmersam än för andra. Förskolenämnden beräknar en ökning av lokalkostnaderna med ca 20% under planeringsperioden om all planerad utbyggnad genomförs.

Malmö stads kostnader för lokaler utvecklas på olika sätt beroende på om lokalen ägs av staden eller av en annan fastighetsägare. Inhyrda lokaler regleras normalt med konsumentprisindex (KPI), eller en andel av KPI. För närvarande är inflationen hög och då kommer även lokalkostnaderna att utvecklas i takt med inflationen. Det är även vanligt förekommande att den faktiska driftkostnaden för lokalen debiteras hyresgästen. Eftersom kostnaderna för el och värme har stigit mer än den genomsnittliga inflationen kommer lokalkostnaderna fördyras framgent.

Kostnader för nybyggnation

Serviceämnden rapporterar om kraftigt ökade material- och transportkostnader, med hänvisning till omvärldsläge, pandemi och krig i Europa. Kostnaden för att handla upp byggåtgärder ökade under 2021 för alla entreprenadgrupper med i snitt 20 procent. Det nya läget påverkar förstås kostnaderna för nybyggnation på totalen. Stadsfastigheter bedömde kostnadsläget i september 2022 enligt följande:

Medelvärde inflyttade projekt 2017–2022 (som indexuppräknats)	27 500 kr/kvm BTA ²
Medelvärde projekt i produktion och sådana som håller på att slutregleras	39 000kr/kvm BTA

För en genomsnittlig förskolelokal på 2 500 kvm BTA (ca 160 platser) innebär det en skillnad från för några år sedan och fram till idag med ca 30 mnkr i investeringsnivå (ca 70 till 100 mnkr). Effekten kommer således att bli kännbar för Malmö stad när de kommande årens lokalplanering ska realiseras.

Entreprenadindex för juni 2022 visar dock tendenser på att kostnaderna är på väg ner, troligen på grund av en annalkande lågkonjunktur. Om denna trend står sig kan det ha en positiv ekonomisk effekt på projekt som handlas upp under 2023. Läget är således mycket oklart och behöver följas noga framöver.

Serviceämnden fick i samband med lokalförsörjningsplan för 2022–2031 i uppdrag att senast årsskiftet 2022/-23 för kommunfullmäktige redovisa sin strategi för vad nämnden avser att göra framöver för att nyproduktionen av verksamhetslokaler ska vara så kostnadseffektivt som möjligt. Stadsfastigheters mål för kostnadseffektivt byggande motsvarar en sänkning av investeringskostnaden per kvadratmeter bruttoarea (BTA) med 10 % till år 2025. Nämnden presenterar en strategi för att uppnå detta med fokus på fyra områden; Byggnadens utformning, Upphandling, Stöd

² Bruttototalarean, BTA, beräknas enligt Svensk standard SS21054:2009. Den är summan av alla våningsplans area och mäts från byggnadsdelarnas utsida.

och styrning samt Tillsammans. Ärendet planeras för återrapportering i kommunfullmäktige den 20 december.

Vad påverkar Malmö stads framtida behov av lokalinvesteringar?

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 Malmö stads lokalförsörjning. Malmö stads årliga befolkningsprognos är underlag för de demografiska antaganden som lokalplaneringen bygger på. 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, vilket har medfört en utökning av stadens bestånd av verksamhetslokaler. Inte minst har Malmö stad har under det senaste decenniet genomfört en kraftig utbyggnad av för- och grundskolelokaler.

Befolkningsutveckling

Antalet Malmöbor väntas öka med cirka 47 000 nya invånare fram till år 2032. Snabbast förväntas grupperna unga i gymnasieåldern samt 80 år och äldre växa.

Tillväxttakten i Malmö var 2021 den lägsta sedan 2005. Det innebär att trycket på lokalförsörjningen nu delvis minskar och tid finns för mer strategiska överväganden.

Befolkningstillväxten har sjunkit beroende på mindre immigration och lägre fruktsamhet (hur vanligt det är att skaffa barn i olika åldrar). Som ett exempel minskar behovet av förskola dels på grund av fruktsamheten, dels på hur många kvinnor det finns i dessa åldrar samt på flyttmönster bland nollåringar. Fruktsamheten i Malmö har sjunkit sedan 2010. Liknande trender finns även i Sverige som helhet och stora delar av resten av världen.

I årets prognos antas en sänkning av fruktsamheten på kort sikt, men en höjning på lite längre sikt. Denna höjning ett par år fram i tiden har i många år prognosticerats av Statistiska Centralbyrån (SCB) utan att falla ut. Detta har inneburit att en viss överskattning av behovet av förskoleplatser på längre sikt. En risk som finns även i årets befolkningsprognos. I befolkningsprognosen 2015–2025 var bedömningen att antalet barn i åldern 1–5 år skulle vara 25 880 år 2025. Årets prognos anger istället ett väntat antal barn i åldern 1–5 år om 21 889. Det är en förändring av planeringsförutsättningarna med nästan 4 000 barn.

Antalet barn i grundskoleåldern (6–15 år) förväntas öka snabbt fram till 2024. Därefter är antalet barn i grundskolan relativt konstant till 2032.

Antalet unga i åldrarna 16–19 år förväntas öka kraftigt under prognosperioden. Det beror främst på att det föddes få barn åren efter millennieskiftet. Även om de allra minsta årskullarna redan har lämnat gymnasieåldern nu är det fortfarande relativt små årskullar som befinner sig i gymnasieåldern idag. På så sätt är den snabba ökningen i årets prognos delvis en återgång till tidigare nivåer; antalet Malmöbor i gymnasieåldern har ökat sedan 2014, men det fanns 2021 fortfarande bara drygt 100 fler Malmöbor i åldersspannet än vad det gjorde 2009.

Antalet Malmöbor som är 80 år eller äldre förväntas öka kraftigt under åren 2021–2032. Detta är till viss del ett resultat av att den genomsnittliga livslängden förväntas öka under perioden. Men framför allt beror den stora ökningen på att den stora gruppen fyrtiotalister och tidiga femtiotalister hinner fylla 80 år under prognosperioden. Detta kommer att öka behovet av omsorg för denna grupp. Om man ser längre framåt i tiden kommer denna grupp sedan att minska igen då det föddes färre barn från mitten av 1950-talet. Det betyder att det är viktigt att se långsiktigt på lokalplaneringen så att Malmö stad inte riskerar att stå med ett överskott av platser inom äldreomsorgen.

Befolkningstillväxten framöver förväntas vara ojämnt fördelad över staden. De tre utbyggnadsområdena Limhamns hamnområde, Hyllievång och Västra hamnen fortsätter att vara de områden som växer med flest invånare. Ungefär hälften av Malmös befolkningstillväxt fram till 2027 förväntas ske i dessa tre områden. Men det sker också se en befolkningstillväxt i till exempel Elinelund, Holma, Bunkeflostrand, Segevång och Norra Sorgenfri.

Efterfrågan

Den demografiska utvecklingen är dock långt ifrån den enda faktorn som påverkar Malmö stads framtida behov av lokalanskaffning. Inom flertalet av de områden där Malmö stad erbjuder service och tjänster till Malmöborna finns det även privata utförare. Hur stor andel av medborgarna som väljer kommunal respektive privat utförare får därmed stor påverkan på efterfrågan av kommunal verksamhet och således också vilka lokaler som staden behöver. Av det totala antalet gymnasieplatser i staden finns exempelvis nästan 50 procent i privat regi.

Inom vissa verksamheter finns det även en rörelse över kommungränserna som påverkar efterfrågan på Malmö stads verksamhet. Inte minst är detta tydligt inom gymnasieskolan där det finns möjlighet att fritt söka gymnasieutbildning i hela Skåne och västra Blekinge. Utbud och efterfrågan på gymnasieutbildning i andra delar av sydvästra Skåne får således betydelse för efterfrågan på platser i Malmö stads kommunala gymnasieskolor. I Lund pågår exempelvis bygget av Hedda Andersson gymnasiet och i Lomma har kommunfullmäktige beslutat att en gymnasieskola ska etableras i kommunen.

Delar av Malmö stads verksamhet påverkas också på ett tydligt sätt av hur samhällsekonomin och arbetsmarknaden utvecklas. Inte minst är detta tydligt inom vuxenutbildningen och de arbetsmarknadsinsatser staden bedriver.

Övriga påverkansfaktorer

Det finns även andra faktorer som påverkar behovet av verksamhetslokaler. Förändringar i hur den kommunala verksamheten bedrivs och olika typer av ambitionshöjningar kan också leda till ett behov av investeringar i nya verksamhetslokaler eller i det befintliga beståndet. Ett exempel är förskolenämndens ambition att lämna äldre och mindre funktionsdugliga lokaler till förmån för nyare. Denna strategi är dock inte endast en ambitionshöjning utan grundar sig även i att vissa lokaler inte längre är ändamålsenliga för verksamheten och därför behöver ersättas samt att bygglov för befintliga lokaler går ut. Ett annat exempel är kulturnämndens satsning på att bygga ut områdesbibliotek och allaktivitetshus.

En del av Malmö stads lokalinvesteringar är också hänförliga till själva byggnaderna. Precis som alla andra byggnader kräver verksamhetslokaler underhåll och investeringar för att fortsätta vara funktionsdugliga. Servicenämnden har identifierat att vissa objekt på grund av dåtidens byggt teknik och trender kan behöva fasas ut med anledning av att underhållskostnaderna inte skulle bli ekonomiskt försvarbara i relation till nyproduktion. Detta gäller exempelvis en del fastigheter som är uppförda under 60 och 70-talet, där beräknad livslängd snart är uppnådd.

Framtida lokalbehov och pågående lokalprojekt

I detta avsnitt ges en övergripande bild av stadens framtida behov av verksamhetslokaler och vilka insatser som pågår för att tillgodose det behovet. Behovsbeskrivningarna bygger på de lokalbehovsplaner som nämnderna tagit fram som en del i sin egen lokalplanering.

I detta avsnitt presenteras inte alla detaljer kring stadens framtida lokalbehov, utan syftet är att ge en övergripande bild och lyfta fram det som är mest intressant och angeläget ur ett helhetsperspektiv. För den som vill veta mer om respektive nämnds lokalplanering hänvisas till lokalbehovsplanen som finns bifogat i ärendet.

Lokaler för utbildningsverksamhet

Malmö stad har, som kommunal huvudman, ansvar för att bedriva utbildningsverksamhet inom flera olika skolformer, från förskola till vuxenutbildning. Nedan ges en övergripande bild av hur det framtida lokalbehovet ser ut per skolform.

Förskola

Förskolenämnden ansvarar för förskoleverksamhet och pedagogisk omsorg för alla barn i Malmö fram till dess att de börjar förskoleklass. Ansvaret inkluderar även öppen förskola och omsorg på annan tid än då ordinarie förskola erbjuds.

Den befintliga kommunala förskoleverksamheten bedrivs i ca 220 förskolelokaler. Ungefär 70% av lokalbeståndet är kommunalt ägt. I maj 2022 fanns en kapacitet i Malmö stads samlade verksamhet att ta emot ca 21 000 barn i förskola. Av dessa gick ca 84 % i kommunal regi. Resterande 16 % finns i Malmös fristående förskolor och pedagogiska omsorg.

Under planeringsperioden förväntas antalet barn i förskoleålder öka med ca 1 600 individer. Inicialt förutspås dock en negativ utveckling, något som skiljer sig från förra årets befolkningsprognos. Enbart för 2023 motsvarar skillnaden mellan prognoserna strax över 700 barn, vilket tydligt visar på svårigheterna med behovsbedömning inom förskoleverksamheten. Ökningen på sikt hänger ihop med bedömningen av fruktsamheten, som SCB i många år har förutspått ska öka, utan att detta faktiskt faller ut. Detta har historiskt sett inneburit en viss överskattning av behovet av förskoleplatser på längre sikt. En risk som finns även i årets befolkningsprognos.

Det planeras för en stor nybyggnation av förskolelokaler i staden under de kommande 15 åren. Servicenämnden noterar till och med en ökning av antalet pågående förskoleprojekt. Den väntade ökningen av barn i förskoleålder under planeringsperioden är förstått ett skäl till detta, men den största delen av nybyggnadsbehovet för förskola är inte hänförligt till den demografiska utvecklingen, utan till andra parametrar.

Behovet av förskoleplatser styrs till exempel inte enbart av befolkningsprognosen på totalen utan påverkas också av utbud och efterfrågan i geografin. En stor befolkningsökning i vissa utbyggnadsområden innebär att nya lokaler måste tillföras verksamheten i just dessa områden. Drygt hälften av alla planerade nybyggnadsprojekt under perioden kan kopplas till stadens utbyggnads-/omvandlingsområden.

Utbyggnadsbehovet drivs också av en omfattande avveckling och omställning av befintliga förskolelokaler. Det rör sig dels om lokaler byggda på 60- och 70-talet där rivning och nybyggnation bedöms som mer motiverat än fortsatt underhåll, dels om lokaler med tillfälliga bygglov som går ut under perioden. Dessutom drivs behovet av nya förskolor fram av att delar av det befintliga lokalbeståndet inte har de förutsättningar som krävs för att med goda förutsättningar kunna bedriva pedagogisk förskoleverksamhet enligt läroplanen.

Således innefattar lokalplaneringen framåt både avvecklingar som är helt nödvändiga med anledning av myndighets- och lagkrav och avvecklingar som är mer hänförliga till verksamhetens utveckling och förutsättningar.

Sammantaget finns planer för 39 nybyggnadsobjekt motsvarande cirka 4 950 platser samt avvecklingsplanering motsvarande cirka 3 400 platser under planeringsperioden. Planeringen innebär således en nettoutbyggnad om cirka 1 550 platser, vilket innebär att den samlade volymen är tillräcklig för att möta upp det förväntade behovet under planeringsperioden. Trots en omfattande planering för utbyggnad och att tillgången på platser i staden som helhet bedöms som tillräcklig väntas dock fortsatt geografiska obalanser i fördelningen av platser där det i delar av staden väntas råda platsbrist under hela planeringsperioden. Särskilt problematisk är situationen i Limhamn där det förväntas råda en viss platsbrist under hela planeringsperioden.

Förskolenämnden lyfter i sin lokalbehovsplan att den planerade utbyggnaden kommer att få konsekvenser för lokalkostnadsutvecklingen, som förskolenämnden bedömer på sikt kan vara svår att finansiera inom förväntade ekonomiska ramar. Nämndens önskan att ha en omfattande planering för att säkra ändamålsenliga förskoleplatser för alla barn i Malmö är förstälig. Samtidigt finns all anledning att hålla investeringsplaneringen på en nivå som både möter verksamhetens behov och samtidigt inte vare sig blåser upp investeringsbudgeten eller får alltför omfattande driftskonsekvenser. I en period då Sverige går in i en lågkonjunktur och samtidigt har en hög inflation är det viktigt att i möjligaste mån vara återhållsam i sin planering för att säkra att denna kan hanteras inom rimliga ekonomiska ramar.

En viktig faktor i planeringen av nya förskolor är lokalernas storlek. Större förskoleenheter skapar mer flexibilitet och bättre förutsättningar för medarbetarna att bedriva en resurseffektiv verksamhet med bibehållen kvalitet.

Planerade lokalprojekt inom förskoleverksamheten

Objekt	Verksamhetsstart år	Intern/Extern	Antal platser
Kaptenens förskola, ny förskola Västra hamnen	2023	Extern	160
SIF:s förskola, ny förskola Hyllie	2023	Intern	140
Hermodsdalsparkens förskola, Hermodsdal	2023	Intern	200
Bollens förskola, ny förskola Gamla IP	2023	Intern	160
Glasblåsaren, ny förskola Limhamns hamn	2024	Intern	110
Stensjöns förskola, Bellevuegården (återuppbyggnad)	2024	Intern	150
Traktorns förskola, ny förskola Elinelund	2025	Intern	140

Brages förskola, ny förskola Hyllie	2025	Intern	160
Amiralstaden, Örtagård, utbyggnad befintlig förskola	2025	Intern	80
Amiralstaden, ny förskola, Landskamreraren	2025	Intern	80
Dockan (Kranen), ny förskola Västra hamnen	2025	Extern	240
Svågertorp förskola (återuppbyggnad)	2025	Intern	140
Regndroppen, ny förskola, Hyllie	2025	Intern	120
Södra Holma, ny förskola (Röjsaxen)	2025	Intern	80
Bellevue förskola (återuppbyggnad)	2026	Intern	80
Öster om stadsdelsparken, ny förskola Hyllie	2026	Extern	120
Vid Hammars park, ny förskola	2026	Intern	120
Ängslätts förskola, återuppbyggnad, Bunkeflo	2026	Intern	140
Hästhagens förskola, återuppbyggnad	2026	Intern	160
Amiralsstaden, återuppbyggnad förskola	2027	Intern	200
Öster om mässan (Freja), ny förskola Hyllie	2027	Intern	100
Sommarängen, ny permanent förskola	2027	Intern	160
Bryggeriet, ny förskola Södra Sofielund	2027	Intern	100
Amiralsstaden, ny förskola, Östra Kyrkogården	2028	Intern	160
Elinelund etapp 3, ny förskola	2028	Intern	120
Västra hamnen (Citadellsfogen), ny förskola	2028	Extern	80
Bönan, ny förskola, Holma	2029	Intern	80
Amiralsstaden, Culture Casbah 1, ny förskola	2029	Extern	120
Nyhamnen, ny förskola	2029	Intern	160
Ny förskola i Kroksbäck	2030	Under utredning	180
Nyhamnen, ny förskola	2030	Extern	80
Kvistofta tillbyggnad	2030	Intern	60
Västra hamnen (Skoltiden), ny förskola	2030	Intern	90
Västra hamnen, ny förskola, Varvsstaden nr 9	2030	Extern	80
Amiralsstaden, ny förskola, Gulmåran	2031	Extern	80
Limhamns hamn, ny förskola	2031	Intern	80
Amiralsstaden, återuppbyggnad förskola	2032	Intern	200
Sege Park, ny förskola	2032	Intern	160
Västra hamnen, ny förskola, Hallenborg (Naboland)	2032	Extern	80

Grundskola

Malmö stads grundskoleverksamhet har en teknisk kapacitet på cirka 40 000 skolplatser i 77 grundskoleenheter. Kapaciteten kommer att öka med cirka 335 grundskoleplatser per år fram till 2032 om samtlig planering realiserar vilket innebär att Malmö stads grundskolor ökar kapaciteten med 3 351 platser under de kommande 10 åren. Brutto kommer fler platser byggas men många tillfälliga platser kommer att avvecklas under perioden. Störst ökning sker inför 2025 då närmare 1 800 fler platser finns planerade jämfört med året innan.

I Malmö stads regi fanns i maj 2022 34 850 elever. Det innebär att cirka 87,6 % av Malmö stads skolplatser var belagda i maj 2022. Det är en hög beläggningsgrad utifrån erfarenhetsvärden och

omvärldsanalys. Av alla barn i grundskoleålder som bor i Malmö går ungefär 85 procent i kommunal grundskola.

Lokalbehoven inom grundskolan är inte enbart givna av den demografiska utvecklingen. Under 2016 utförde serviceförvaltningen en ventilationsutredning beträffande Malmö stads grundskolor som visade att flera skolor hade ventilationssystem som behövde åtgärdas för att uppfylla myndighetskraven. Flera ventilationsprojekt har genomförts under de senaste åren och etapp 1 avslutades 2021. Arbetet med de ventilationsåtgärder som ligger i etapp 2 kommer ha en fortsatt stor påverkan på kapacitetstillgången under planeringsperioden då skolor kan komma att behöva omlokaliseras under byggtiden vilket påverkar kapaciteten.

Planerade lokalprojekt inom grundskoleverksamheten

Objekt	Verksamhetsstart år	Intern/Extern	Antal platser
Djupadalsskolans idrottshall, nybyggnad	2023	Intern	0
Elinelundsskolans parkering, etapp 1, paviljongetablering	2023	Intern	100
Elinelundsskolans parkering, etapp 2, paviljongetablering	2023	Intern	100
Kv. Dekanen Byggnad A & B, ombyggnad	2023	Intern	0
Mellanhedsskolan 2 (Klarinetten 1), ny- och ombyggnad	2023	Intern	350
Kungshögsskolan, ny- och ombyggnad	2023	Intern	175
Högaholmsskolan, nybyggnad	2023	Intern	175
Nydalaskolan, evakuering	2023	Intern	0
Tillfälliga lokaler i Hyllie	2024	Intern	210
Malmö International School, nybyggnad	2024	Intern	550
Apelgårdsskolan, ombyggnad	2025	Intern	50
Bulltoftaskolan, renovering	2025	Intern	0
Nydalaskolan, ny - och ombyggnad	2025	Intern	0
Ny högstadieskola i Hyllie	2025	Intern	450
Västra Hamnens skola	2027	Intern	75
Ny skola i Limhamn	2028	Intern	650
Ospecificerad ny skola i Kirseberg	2028	Intern	650–780
Ny åk. F-6 skola i Hyllie	2029	Intern	630
Ny skola 1, FÖP Nyhamnen	2030	Intern	650

Grundsärskola

Grundsärskolan i Malmö omfattade 522 elever läsåret 2022/2023 och bedriver verksamhet inom 33 skolenheter. Det är en kraftig ökning med 264 elever sedan 2015/2016. 96,1 % av alla grundsärskoleelever går i kommunal grundsärskola.

Grundsärskolan bedrivs såväl i egna som i integrerade lokaler tillsammans med grundskoleverksamhet. Behovet av grundsärskoleplatser växer med den demografiska utvecklingen. Det är svårt att bedöma elevantalet framåt, men utifrån den historiska utvecklingen har grundskolenämnden analyserat tre tänkbara scenarion där behovet under prognosperioden väntas öka med antingen 1,3 %, 1,5% eller 1,9 %. Det sistnämnda motsvarar den årliga historiska ökningen mellan 2015 och 2022.

Då beläggningen idag är 95,3 % finns ett behov av att bygga ut kapaciteten för grundsärskola, oavsett vilket scenario som kan tänkas bli verklighet. Grundskolenämnden planerar en utbyggnad med 198 platser netto fram till och med 2032. Det är en ökning med över 25 % kommande planeringsperiod. Utbyggnaden är beroende av att grundskoleutbyggnaden sker enligt plan. Grundskolenämnden kommer i samband med grundskoleutbyggnaden att initiera anskaffning av lokaler med högspecialiserade lärmiljöer utifrån vissa elevgruppers behov.

Planerade lokalprojekt inom grundsärskoleverksamheten

Objekt	Verksamhetsstart år	Intern/Extern	Antal platser
Tygelsjöskolan	2022	Intern	14
Oxievångskolan	2022	Intern	7
Mellanhedsskolan	2022	Intern	25
Lindängeskolas särskola	2024	Intern	0
Ängslättskolan	2028	Intern	52
Ny särskola Oxie	2023	Intern	52
Munkhätteskolan	2025	Intern	72
Höjaskolan	2026	Intern	72
Lindeborgsskolan	2028	Intern	72

Gymnasieskola

Gymnasieverksamheten i Malmö stad bedrivs i 16 lokaler med en total yta på drygt 101 000 kvadratmeter. 76 procent av lokalbeståndet bedrivs i egenägda lokaler och resterande 24 procent hyrs in av externa fastighetsägare.

Antalet ungdomar i gymnasieålder (16–19 år) förväntas öka med nästan 26 procent mellan 2022 och 2032. Ökningen motsvarar 3 723 individer. Andelen ungdomar som går i gymnasieskolan skiljer sig betydligt inom åldersgruppen 16–19 år. Framför allt är det betydligt färre 19-åringar som går i gymnasieskolan än 16–18-åringar, vilket följer naturligt av att många elever avslutar sina gymnasiestudier det år de fyller 19. I dagsläget går cirka 80 procent av gruppen 16–19 år i gymnasieskolan. Resterande invånare i åldern 16–19 är antingen del av det kommunala aktivitetsansvaret (KAA) eller deltar inte i utbildningsverksamhet (framför allt 19-åringar som gått ut gymnasiet).

Det innebär att befolkningsökningen inte resulterar i ett motsvarande behov av nya gymnasieplatser. Snarare är det främst ökningen av antalet 16-åringar som får konsekvenser för lokalplaneringen och gymnasieorganisationen som helhet.

Antalet 16-åringar förväntas öka som mest i början av planeringsperioden för att sedan avta. Beroende på hur stor andel av eleverna som väljer kommunens egna gymnasieskolor är behovet av kapacitetsökning olika. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden antar att 60 % av eleverna kommer välja kommunal gymnasieskola vilket är högre än den andel som idag väljer kommunal gymnasieskola.

Ungefär hälften av Malmös gymnasieelever går i kommunal gymnasieskola. Andelen elever i

privat regi har ökat successivt under senare år. Hur framtiden ser ut är dock svårspådd. Fristående aktörers möjlighet att hitta ändamålsenliga lokaler påverkar möjligheterna till nyetablering av gymnasieskolor i privat regi. För perioden 2023–2026 har det till Skolinspektionen inkommit totalt 14 ansökningar om godkännande som huvudman för fristående gymnasie- och gymnasiesärskola i Malmö och samverkansområdet Skåne och västra Blekinge, varav sex i Malmö och åtta i samverkansområdet. Det råder i dagsläget osäkerhet gällande hur många av programmen som faktiskt kommer att starta. Utfallet kommer förstås att påverka behovet av kommunala gymnasieplatser.

För att möta behovet har kommunfullmäktige respektive kommunstyrelsen under 2021 och 2022 fattat beslut om anskaffning av lokaler för 2 200 nya gymnasieplatser, fördelade på två skolor; Malmö Citadellsgymnasium och nya lokaler inom fastigheten Gäddan 8.

Planerade lokalprojekt inom gymnasieverksamheten

Objekt	Verksamhetsstart år	Intern/Extern	Antal platser
Malmö Citadellsgymnasium, nybyggnation	2024	Intern	1200
Gäddan 8, inhyrning	2024	Extern	1000

Gymnasiesärskola

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden bedriver gymnasiesärskola på 3 skolenheter varav två är integrerade i gymnasieskolor. Den tredje skolan, Valdemarsro gymnasium, bedriver enbart gymnasiesärskola och LSS korttidstillsyn för elever i gymnasiesärskola. Tillströmningen av elever till gymnasiesärskolan kommer främst från grundsärskolan, och den ökning som prognosticeras där kommer också att påverka gymnasieverksamheten. Gymnasienämnden behöver, under det kommande året, därmed intensifiera arbetet med att utreda behov och säkra planering för att möta detta behov. Möjligheterna att placera gymnasiesärskola på fler gymnasieskolor behöver utredas.

Vuxenutbildning

Malmö stads vuxenutbildning och Svenska För Invandrare (SFI) bedrivs i sex olika lokaler med en total yta om 33 100 kvadratmeter. Vuxenutbildningen finns till största delen placerad på två större enheter, men också samlokaliserat med yrkesprogram på enstaka gymnasieskolor. Totalt sett rymmer verksamheten cirka 6 000 helårsplatser.

Vuxenutbildningens omfattning avgörs inte i första hand av den demografiska utvecklingen. I stället påverkas den av politiska inriktningsbeslut på statlig nivå, ofta beroende på den ekonomiska utvecklingen och arbetsmarknadsläget, vilket gör verksamhetens lokalbehov svårprognosticerat. En annalkande lågkonjunktur kan således innebära ett ökat lokalbehov. Samtidigt har efterfrågan på SFI minskat kontinuerligt under de gångna åren. I samband med pandemin har nämnden kunnat se ett generellt minskat söktryck till kommunal vuxenutbildning på grundläggande och gymnasial nivå samtidigt som intresset för distansstudier har ökat, något som har inneburit ett behov av att i högre grad anpassa befintliga lokaler.

Lokaler för omsorg och socialtjänst

Malmö stad har som kommun skyldighet att erbjuda omsorg, stöd och sociala insatser till Malmöborna utifrån flera lagstiftningar, bland annat socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). I Malmö stad ansvarar tre socialnämnder för detta uppdrag: arbetsmarknads- och socialnämnden, funktionsstödsnämnden samt hälsa-, vård- och omsorgsnämnden. Nedan beskrivs de framtida lokalbehoven för denna del av kommunens verksamhet.

Särskilt boende för äldre

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har idag drygt 1 472 lägenheter fördelat på 38 särskilda boenden för äldre där det största boendet har 72 lägenheter och det minsta 16. Därutöver finns ett växelvårdsboende på Mathildborg med 19 lägenheter. Knappt hälften av dessa boenden ägs och förvaltas av Malmö stad genom servicenämnden och resterande av privata hyresvärdar. Utöver detta köper nämnden in ytterligare ungefär 500 platser från privata utförare.

Inom perioden ökar antalet äldre över 65 år successivt i Malmö fram till 2027. Av den totala ökningen på cirka 3 900 personer under perioden utgör ökningarna i gruppen 80–89 år strax över hälften. Gruppen 90 år och äldre minskar under denna period med cirka 150 personer till 2 586 personer.

Andelen äldre mellan 80–89 år som bor på särskilt boende minskade under 2021 och bedöms fortsätta minska i andel. Under 2021 var andelen i befolkningen som bodde på särskilt boende i gruppen 80–84 år 4,18 procent vilket är den nivå som prognosticerades i förra lokalbehovsplanen först år 2025. En än mer dramatisk utveckling skedde för gruppen 85–89 år där 8,8 procent av gruppen bodde på ett särskilt boende år 2021; en nivå som i förra årets plan prognosticerades först efter 2031.

Även om andelen äldre som bor på särskilt boende minskar i relation till befolkningen ökar ju befolkningen. Därmed kommer behovet av platser inom särskilt boende ändå att öka. Prognosen är att behovet av platser kommer att öka från 1 764 platser år 2022 till 1 932 platser 2029. En ökning med 168 platser.

Fram till 2035 har den stora gruppen 40-talister hunnit bli mellan 85 och 95 år gamla vilket kan komma att öka behovet av platser inom särskilt boende ytterligare. Ökningen av antalet äldre i kombination med långa processer för planläggning och exploatering medför att hälsa-, vård- och omsorgsnämnden behöver ta fram strategier för utbyggnad och utveckling av särskilda boenden på längre sikt. Nämnden gör bedömningen att det kommer behöva finnas tillgång till fler särskilda boenden i Malmö under denna period.

Planerade lokalprojekt inom särskilt boende

Objekt	Verksamhetsstart år	Intern/Extern	Antal platser
Ospecificerat nytt boende	2028	Ej bestämt	80

Hemtjänst, hemsjukvård och rehabilitering

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden bedriver även en omfattande vård- och omsorgsverksamhet i brukarnas hem. Hemtjänsten är den största av dessa och har fysiska kontor runt om i staden.

Fram till 2027 bedöms behovet öka med 75 brukare om året. Efter 2027 väntas antalet brukare av hemtjänst öka med cirka 200 individer om året. Antalet medarbetare kommer att öka under hela perioden och vissa lokaler måste ersättas. Dessutom är en del av lokalerna mindre ändamålmässiga.

Utvecklingen av Nära vård, som innebär att avancerad sjukvård i större omfattning kommer att utföras utanför sjukhusens lokaler, kommer att ha påverkan på lokalernas utformning inom hemtjänst, hemsjukvård och rehabilitering, men även inom särskilt boende.

Planerade lokalprojekt inom hemtjänst/ hemsjukvård

Objekt	Verksamhetsstart år	Intern/Extern
Hemsjukvården Fosie/Rosengården	2023	Extern
Bellevue hemtjänst	2023	Extern

Arbetsmarknadsinsatser

Arbetsmarknads- och socialnämnden prognosticerar en ökning av insatsbehoven inom stöd till arbetslösa under de kommande åren, dels till följd av att arbetslösheten väntas vara fortsatt hög, dels till följd av arbetsförmedlingens reformering och en ökande befolkning.

Bedömningen är att verksamheten kan rymmas inom befintliga lokaler fram till 2027. Från 2028 kan det finnas ett behov av utökning av antalet lokaler vilket med fördel kan ske i samverkan med till exempel arbetsförmedlingen och/eller gymnasie- och vuxenutbildning.

Individ- och familjeomsorg

När befolkningen ökar så bedöms även behovet av lokaler för individ- och familjeomsorg öka. Individ- och familjeomsorgsverksamheten nyttjar flera typer av lokaler, såväl för besöksverksamhet som för öppen- och dygnsvård.

Det finns behov av att verksamheten har en fortsatt bred representation i hela staden och att det finns kontaktvägar till verksamheten i samtliga delar av staden. Viss verksamhet kan placeras i gemensamma lokaler med andra förvaltningar eller huvudmän.

Fler insatser i egen regi och fler tidiga och förebyggande insatser kräver lokaler som är avpassade för uppdraget. Detta ryms inte inom befintligt bestånd. Omställningen till Nära vård samt beslut utifrån samsjuklighetsutredningen kommer att kräva att fler verksamheter samlokaliseras med Region Skånes samt med funktionsstödsförvaltningens och hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningens verksamheter.

På längre sikt bedöms Samsjuklighetslagen leda till en ny roll för socialtjänsten i samspelet mellan kommunen och regionen när det gäller människor som lider av missbruk såväl som psykisk sjukdom. Den nya lagen flyttar kommunens uppdrag från behandling till social omsorg, boende och planering mot arbetsmarknaden. Denna förflyttning kan skapa ett behov av nya former av sociala boenden för personer som varit eller är under behandlingsinsatser från regionen.

Planerade lokalprojekt inom individ- och familjeomsorg

Objekt	Verksamhetsstart år	Intern/Extern
Enebacken	2024	Intern

Hemlöshet

Arbetsmarknads- och socialnämnden förfogar över ett antal akutboenden, genomgångs- och övergångsboenden på 75 adresser i staden. Boendena är såväl enstaka lägenheter och villor som större gruppboenden. Behovet av boenden för att lösa uppdraget kan säkerställas inom nämndens befintliga bestånd.

Regeringen har tagit fram en strategi för att motverka hemlöshet år 2022 – 2026. Målet med strategin är att:

- hemlöshet ska förebyggas
- ingen ska bo eller leva på gatan
- metoden ”Bostad först” bör införas nationellt
- det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas

Detta innebär att behovet av lägenheter och boenden för målgruppen måste prioriteras kommande period för att uppfylla strategin.

Prognosen visar att bostadsbyggandet i Malmö kommer vara större än vad som motiveras av befolkningsökningen vilket kan påverka hemlösheten positivt. Bedömningen är dock att antalet insatser kommer att öka i takt med att befolkningen i staden ökar men då ofta som boendestöd.

LSS-bostäder

LSS-bostäder utgör den största delen av funktionsstödsnämndens lokalbestånd med 137 boenden. I takt med att staden växer ökar behovet av LSS-boende. Vid sidan av demografien påverkar även andra parametrar behovet. Den långsiktiga elevutvecklingen på Malmö stads grund- och gymnasiesärskolor där behovet av platser i särskoleverksamheten ökar, är en tydlig indikator på det långsiktiga behovet även av LSS-boenden.

Funktionsstödsnämnden planerar för åtta nya LSS-boenden med varierande antal lägenheter under de kommande tre åren. Behovet tar dock inte slut där, utan bedömningen är att det krävs cirka 12 nya boendelägenheter per år under den kommande tioårsperioden, motsvarande ungefär 2 boenden per år. För detta saknas idag specificerad planering.

En åldrande befolkning ställer även nya krav på boendena, vilket kan innebära att befintliga boenden måste anpassas under perioden. Det finns även en del boenden som inte uppfyller dagens krav som kan komma att behövas ersättas under kommande planeringsperiod.

Sedan ett par år tillbaka har efterfrågan på satellitlägenheter sjunkit och allt fler av dessa lägenheter står tomma under längre tid. Nämnden avvecklar kontinuerligt, när så är möjligt, lägenheter som inte längre matchar målgruppens behov.

Planerade lokalprojekt inom LSS-verksamheten

Objekt	Verksamhetsstart år	Intern/Extern	Antal platser
Dagvattnet 3 LSS	2023	Extern	6
Mölledal 1 LSS-boende	2023	Intern	6
Mölledal 2 LSS-boende	2023	Intern	6
Sege park LSS	2023	Extern	5
Ospecificerat korttidsboende LSS - Barn och unga	2023	Under utredning	8
Ospecificerad gruppboende LSS - Barn och unga	2023	Intern/Extern	2
Loisedahl 1 LSS	2024	Intern	6
Tullstorp 1	2024	Intern	3
Käglinge 11:3	2024	Intern	6
Västra Skrävlinge	2024	Intern	6
Ospecificerade gruppboenden LSS	2025	Intern	18
Ospecificerade gruppboenden LSS	2026	Intern	18
Ospecificerat korttidsboende LSS - Barn och unga	2026	Under utredning	8
Ospecificerade gruppboenden LSS	2027	Intern	12
Ospecificerad gruppboende LSS - Barn och unga	2027	Intern/Extern	3
Ospecificerade gruppboenden LSS	2028	Intern	12
Ospecificerade gruppboenden LSS	2029	Intern	12
Ospecificerade gruppboenden LSS	2030	Intern	12
Ospecificerade gruppboenden LSS	2031	Intern	12
Ospecificerade gruppboenden LSS	2032	Intern	12

Kommunstyrelsen ser med oro på avsaknaden av förslag på lösningar för de behov av LSS-boende som uppkommer efter 2024. Planeringen för dessa boenden är inte helt enkel, då många av de framtida boendena behöver vara solitära och ibland dessutom särskilt stimulanpassade vilket är svårt att tillskapa i den täta staden. Enligt lagkrav är Malmö stad, efter att en medborgare anmält behov av boende, skyldig att erbjuda ett boende inom tre månader. Detta kan innebära att staden måste erbjuda boenden utanför Malmö i extern placering, vilket är kostsamt, eller att Malmö stad riskerar viten. Kommunstyrelsen föreslår ett intensifierat fokus på LSS-boenden under de kommande åren, för att säkra planering och framdrift. Se utvecklat resonemang på sidan 26.

Daglig verksamhet

Idag bedrivs 76 dagliga verksamheter spridda på drygt 40 adresser. En lokal kan alltså inrymma flera olika dagliga verksamheter. Daglig verksamhet sysselsatte cirka 900 brukare i april 2022. Det har skett en ökning med cirka 100 brukare de senaste två åren. 2027 är prognosen att cirka 1 060 personer behöver daglig verksamhet, en ökning med nästan 20 % jämfört med år 2022. De kommande åren förväntas antalet elever i gymnasiesärskolan öka relativt kraftigt, vilket funktionsstödsnämnden bedömer kommer öka behovet av daglig verksamhet även efter år 2028.

Det finns ett antal lokaler som under perioden måste ersättas för att leva upp till verksamhetens behov. Även en del mindre enheter behöver ersättas med lite större enheter.

Planerade lokalprojekt inom daglig verksamhet

Objekt	Verksamhetsstart år	Intern/Extern	Antal platser
7 lokaler daglig verksamhet	2023	Extern	70
5 lokaler daglig verksamhet	2024	Extern	50
4 lokaler daglig verksamhet	2025	Extern	40
3 lokaler daglig verksamhet	2026	Extern	30
3 lokaler daglig verksamhet	2027	Extern	30
Lokaler för handkraft	Nutid	Extern	100
Ny lokal för Hjälpmedelscentrum	Nutid	Extern	0
Ny lokal för teamet för stöd och service	2023	Under utredning	0

Behovet av lokaler för daglig verksamhet är som synes stort under planeringsperioden, och en omfattande planering under de kommande åren kommer att krävas för att möta detta behov.

Socialpsykiatri

I dag har Malmö stad åtta boenden och mötesplatser inom socialpsykiatrin. Flera av socialpsykiatrins bostäder har låg fysisk tillgänglighet vilket sannolikt kommer försvåra möjligheterna att ge fullgott stöd till en äldre brukargrupp. Funktionsstödsnämnden undersöker fortlöpande hur behoven förändras och vad som kan göras för att öka tillgängligheten och säkra att bostäderna kan nyttjas av boende i alla delar av livet.

Satellitlägenheterna som nyttjas till korttidsplatser enligt socialtjänstlagen är inte ändamålsenliga. För att bo i satellitlägenheter krävs ett relativt litet behov av stöd och service, vilket inte överensstämmer med brukargruppens behov.

Antalet brukare i särskilt boende enligt Socialtjänstlagen (SoL) har ökat de senaste åren. Särskilt stor är ökningen på de boenden som drivs i kommunal regi. I december 2019 bodde 28 personer på boende med kommunal utförare. I april 2022 var siffran 39 personer. Även antalet platser som utförs av externa utförare överstiger nämndens tidigare prognoser. Under perioden kan planering för ett särskilt boende enligt SoL i egen regi bli aktuell.

Efterfrågan av korttidsboende påverkas av ett utökat antal korttidsdygn per person. Detta beror i många fall på att personer som hade kunnat skrivas ut blir kvar på korttidsboendet en längre tid till följd av att vederbörande saknar egen bostad.

Planerade lokalprojekt inom socialpsykiatri

Objekt	Verksamhetsstart år	Intern/Extern	Antal platser
Mötesplats Socialpsykiatri	Nutid	Extern	30
Mötesplatser som inkluderar nämndens målgrupper (samverkan med andra nämnder)	Nutid	Okänt	Okänt

Lokaler för kulturverksamhet

Kulturnämnden bedriver flera olika verksamheter i lokaler motsvarande drygt 110 000 kvadratmeter runt om i staden. Den samlade lokalytan är fördelad på bibliotek och mötesplatser, museum och utställningsverksamhet, pedagogisk verksamhet samt arkiv och magasin. Cirka hälften av lokalerna äger Malmö stad själv, medan resterande hyrs in från privata hyresvärdar. Flera av nämndens verksamheter är samlokaliserade med andra verksamheter inom Malmö stad, som en del i en aktiv strategi att nyttja lokaler effektivt samt att främja utbyte mellan verksamheter. Exempel på verksamheter som samlokaliseras, primärt med Malmös grundskoleverksamhet, är kulturskola, bibliotek och allaktivitetshus.

Kulturnämnden bedömer att Malmös växande befolkning under de kommande åren kommer att kräva en fortsatt utbyggnad av flera av kulturnämndens verksamhetslokaler. Det handlar framför allt om bibliotek och mötesplatser, men även exempelvis kulturskolans verksamhet och allaktivitetshuset. I nämndens biblioteksplan beskrivs behovet av en utbyggnad av biblioteken i Rosengård och Hyllie, följt av Lindängen, Kirseberg/Värnhem/Sege Park/Östervärn och Bunkeflostrand inom planeringsperioden.

Konstnärliga Fakulteten vid Lunds universitet hyr idag flera verksamhetslokaler av Malmö stad, så som delar av Mazettihuset och Båghallarna på Sorgenfri. När konstnärliga fakulteten i mitten av prognosperioden lämnar lokalerna för att flytta till nya lokaler i Varvsstaden måste en ny användning hittas för dessa lokaler. Eftersom det rör sig om stora speciallokaler där den framtida användningen inte är självklar behöver den framtida användningen av Båghallarna och delar av Mazettihuset utredas.

För att ta hand om vårt kulturarv i enlighet med museilagen och arkivlagen är behovet av en säker och ändamålsenlig förvaring nödvändig och detta görs idag i Centralmagasinet, beläget i Nyhamnen. När området byggs ut indikerar den fördjupade översiktsplanen att nuvarande placering av Centralmagasinet behöver ses över och en ersättningslokal behöver hittas. Redan 2032 behöver ny lokal, som är specialanpassad för att klara säkerhet och krav på luftfuktighet och temperatur, vara klar och driftsatt. Kulturnämnden räknar med att det behövs en framförhållning om nio år för att omlokalisera en så omfattande verksamhet, inkluderande planering, byggnation och överflyttning av de kulturhistoriska föremålen. Ett planeringsarbete behöver därmed inledas under 2023.

Behovet av nya lokaler för Malmö konstmuseum har i olika omgångar diskuterats i Malmö stad sedan 1980-talet. I augusti 2021 tog kommunstyrelsen beslut om att anmoda kulturnämnden att fördjupa samarbetet med Stiftelsen för Malmö konstmuseum i arbetet med att förverkliga ett nytt konstmuseum. Samtidigt fick stadskontoret i uppgift att utreda lämpliga och innovativa genomförandemodeller för ett nytt konstmuseum. Målet är att presentera ett förslag under våren 2023.

Planerade lokalprojekt inom kulturverksamheten

Objekt	Verksamhetsstart år	Intern/extern
Rosengårdsbiblioteket	2023	Extern
Hyllie bibliotek och mötesplats	2024/2025	Extern

Konstmuseum	2029	Under utredning
Bibliotek Lindängen	2027–2032	Under utredning
Bibliotek östra Malmö	2027–2032	Under utredning
Bibliotek Bunkeflostrand	2027–2032	Under utredning

Lokaler för fritidsverksamhet

Lokaler och anläggningar fyller en mer central roll för fritidsverksamheten än för de flesta andra verksamheter i Malmö stad. Att tillhandahålla lokaler och anläggningar för idrotts- och fritidsaktiviteter samt föreningslivet är ett av fritidsnämndens kärnuppdrag. Lokal- och anläggningskostnader utgör också en större andel av nämndens samlade driftkostnader, cirka 49 procent, än för övriga nämnder.

Sporthallar och gymnastiksalor utgör den största delen av fritidsnämndens lokalbestånd. Traditionellt har de byggts för de stora lagidrotterna såsom basket, handboll, innebandy och volleyboll samt för gymnastik. Fritidsnämnden ser nu ett utökat behov av lokaler och anläggningar för andra idrotter och fritidsaktiviteter som exempelvis kampsport och dans, vilket gör att det behövs mer flexibla idrottshallar och idrottsplatser så att även andra idrotter och fritidsaktiviteter kan ha sin hemvist där.

Behovet av sporthallar möts av och följer befolkningsprognosen då grundskolan behöver hallarna för sin undervisning. Därtill planeras en publik sporthall i Nyhamnen för 2 000 åskådare som ska komplettera stadionområdets anläggningar.

En utökning av simytorna i staden är ett av de mest akuta lokalbehoven inom fritidsområdet. Befintliga simhallar används mycket och allmänhetens tillgång till simytor begränsas när simundervisning och föreningsverksamhet prioriteras. En ny simanläggning för simundervisning planeras som är ämnad att frigöra tid för allmänheten på Hylliebadet. Ytterligare en simhallsanläggning planeras uppföras på Stadionområdet, och då ersätta Simhallsbadet som har en beräknad livslängd till 2029.

Utvecklingen av Stadionområdet är en viktig del i att utveckla stadens idrotts- och evenemangsfaciliteter. Fullmäktige har under 2022 beslutat om etapp 2 och att fortsatt planering av etapp 3.

Fritidsnämnden har även gett förvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för att en ny ishall ska kunna stå klar 2027. Dessutom finns det inom planprogram för stadionområdet, etapp 3, en ny ishall planerad med färdigställande 2028–2029. Ytterligare en ishall planeras i Malmö om cirka 10–12 år. Totalt tre nya ishallar.

Fotbollsföreningarna i staden anser inte att grusplaner har en tillräckligt god kvalitet för att användas i regelbunden verksamhet. Som en följd av detta tog fritidsnämnden i december 2021 beslut om att utöka antalet konstgräsplaner i Malmö. Konstgräs ska anläggas på ytterligare sju befintliga grusplaner och en helt ny konstgräsplan planeras i Klagshamn.

Planerade lokalprojekt inom fritidsverksamheten

Objekt	Verksamhetsstart år	Intern/extern
Nya fotbollsplaner (4)	2023	Intern
Gemensamhetsbastu, Ribergsborgs kallbadhus	2023	Intern
Sporthall 2 Hyllie	2024	Intern
Nya fotbollsplaner (4)	2024	Intern
Ny simhall	2025	Intern
Sporthall 3 Hyllie	2025	Intern
Nydala gymnastiksal	2025	Intern
Nya fotbollsplaner (1)	2025	Intern
Fritidsgård, Sorgenfri	2025	Intern
Rosengård sporthall, Rosengårds södra IP	2026	Intern
Ny multihall (Stadionområdet)	2026	Under utredning
Ny friidrottsanläggning + Fotboll (ers. Malmö stadion) (Stadionområdet)	2026-28	Intern
Omlädningsbyggnad Mellanhedens IP	2027	Intern
Ny sporthall Södervärn/Västra hamnen	2027	Intern
Nya fotbollsplaner (1)	2027	Intern
Ny ishall i Malmö	2027	Intern
Ny sporthall Nyhamnen	2028	Intern
Kalkbrottets sporthall	2028	Intern
Nya fotbollsplaner (1)	2028	Intern
Ny gymnastikidrottshall (Stadionområdet)	2029	Intern
Ny isträningshall (Stadionområdet)	2029	Intern
Ny bowlinghall (Stadionområdet)	2029	Intern
Ombyggnad av Athleticum	2029	Intern
Ny simarena (Stadionområdet)	2029	Intern
Nya fotbollsplaner	2030	Intern
Nya fotbollsplaner	2031	Intern
Nya fotbollsplaner	2031	Intern
Ny simhall	2032-38	
Ny ishall	2032-34	

Kontorslokaler

Samtliga nämnder i Malmö stad har behov av kontorslokaler för att bedriva sin verksamhet. För kommunstyrelsen, miljönämnden, revisorskollegiet, stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden utgör kontorslokaler den absoluta merparten av de verksamhetslokaler de förfogar över. Övriga nämnder har också behov av kontorslokaler, men de utgör en mindre del av deras totala lokalbestånd.

Flera nämnder lyfter fram användningen av kontorslokaler i sina lokalbehovsplaner, framför allt gällande möjligheterna till ett mer effektivt nyttjande och samlokalisering av sina kontorslokaler. Det kraftigt utökade distansarbetet under och efter coronapandemin väcker också frågor kring Malmö stads framtida behov av kontorslokaler och hur de kan nyttjas på ett mer effektivt och ändamålsenligt sätt.

Distansarbete är sannolikt här för att stanna i någon form. Det pågår ett arbete med att teckna överenskommelser om distansarbete, där medarbetare kan avtala med sin arbetsgivare om att, under vissa förutsättningar, arbeta upp till 40 % av sin arbetstid utanför sin arbetsplats. En högre grad av distansarbete påverkar behovet av kontorsarbetsplatser och utformningen av kontoren. För att definiera hur en kontorsarbetsplats som stödjer ett framåtblickande arbetssätt ser ut i Malmö stad, kommer ett lokalprogram för kontor att tas fram.

Stadshuset

Domstolsverket har aviserat att man vill lämna sina kommunägda lokaler på Kalendegatan. I samband med detta planerar kommunstyrelsen att efter halvårsskiftet 2025 flytta sin verksamhet till dessa lokaler (beslut är dock inte fattat i ärendet).

Därmed uppstår vakanta ytor i Stadshuset, som också ägs av Malmö stad, samt i den inhyrda fastighet som delas med förskolenämnden. Flera nämnder tar upp stadshuset i sina lokalbehovsplaner, något som signalerar ett behov av ett samlat grepp kring lokalerna:

- Revisorskollegiet framför i sin lokalbehovsplan fördelar med att vara nära placerade kommunstyrelsens verksamheter men kan inte dela lokaler med andra verksamheter med anledning av tystnadsplikt och sekretess.
- Merparten av tekniska nämndens personal sitter i stadshuset. För att möjliggöra bättre samordning och utveckling, ser nämnden ett behov av att samlokalisera samtliga arbetsplatser till stadshuset.
- Stadsbyggnadsnämnden bedriver sin verksamhet i stadshuset men anser att nuvarande kontorsyta är ineffektiv och inte stödjer ett samtida arbetssätt. Nämnden ser i nuläget ett behov av att tillsammans med övriga verksamheter i stadshuset analysera stadshusets framtida disposition så att yteffektivitet och lokaler som främjar ett modernt arbetssätt kan uppnås.
- Miljönämnden anser att ett samlat grepp behöver tas tillsammans med berörda nämnder för en översyn av möjligheten att utveckla stadshusets lokaler till en modern arbetsplats som även kan inrymma miljönämndens verksamheter. Det skulle främja ett ökat samarbete mellan Malmö stads tekniska verksamheter.

Dessutom har servicenämnden under 2021 sett över förvaltningens kontorsytor för administrativ personal där samlokalisering av nämndens administrativa verksamhet har varit en bärande tanke. Nästa fas i projektet är implementering av nytt arbetssättet samt sökning av en lokal som matchar verksamhetens behov.

Det har påbörjats ett arbete hos serviceförvaltningen med att titta på stadshusets framtida utformning, kopplat till ett modernt arbetssätt. För att säkra ett helhetsgrepp kring såväl stadshuset i sig som kring de lokalbehov som berörda förvaltningarna ser avseende administrativa lokaler,

krävs ett förvaltningsövergripande samordningsarbete under 2023. Serviceförvaltningen föreslås även fortsatt ansvara för detta arbete, i samarbete med stadens övriga förvaltningar.

Planerade lokalprojekt inom kontor

Med ett förändrat arbetssätt där fysisk närvaro på kontoret kombineras med distansarbete kommer sannolikt behovet av lokalyta att kunna reduceras. Det finns då en fördel att Malmö stad har 60 procent av sin kontorsyta inhyrd. Dessa avtal är möjliga att säga upp, och därmed reducera hyreskostnaden. Men samtidigt måste investering ske i befintliga egenägda lokaler för att kunna leva upp till kraven som tillställs på ett flexibelt kontor.

Planerade lokalprojekt för kontorslokaler

Objekt	Verksamhetsstart år	Intern/Extern
Nytt utbildningskontor för GVN, Rolf 6, cirka 135 arbetsplatser	2023	Extern
Stadskontorets flytt till Rådhuset	2025	Intern

Malmö stads lokalplanering på längre sikt

Denna lokalförsörjningsplan sträcker sig över en tioårsperiod: samma period som Malmö stads befolkningsprognos på vilken stadens nämnder till stora delar bygger sin lokalplanering. Därmed kan planeringen också vara mer konkret.

Det är dock viktigt att i lokalplaneringssammanhang också kunna ha en längre utblick. Malmö stad behöver ha en markstrategi som sträcker sig långt mycket längre än tio år för att kunna möta behovet av yta för verksamhetslokaler i den växande staden.

År 2017 tog Malmö stad fram en långsiktig befolkningsframskrivning som sträcker sig fram till 2060. Framskrivningen visar att Malmö förväntas ha en halv miljon invånare år 2047. De senaste årens mer modesta prognoser kring befolkningsutvecklingen innebär troligen att gränsen för när staden når 500 000 invånare kan väntas skjutas framåt. Tillväxttakten under 2021 var till exempel den lägsta sedan 2005. Även om takten kan väntas bli långsammare är bedömningen fortfarande att staden kommer fortsätta växa. Det för med sig ett fortsatt behov av anpassade och utökade verksamhetslokaler. Vilka effekter en tuffare ekonomi på sikt får på såväl befolkningsutveckling som lokalbehov är fortfarande för tidigt att uttala sig om.

Det är väsentligt att varje lokalnyttjande förvaltning vågar resonera i termer av långsiktig lokalplanering med ett längre perspektiv än 10 år. Lika viktigt är dock att den planeringen görs i samarbete med de förutsättningsskapande förvaltningar som arbetar med Malmö stads långsiktiga markförsörjning och planering. För närvarande pågår ett arbete, under ledning av stadskontoret, för att hitta verktyg och samarbetsformer för den här typen av gemensam långsiktig planering. Förhoppningen är att arbetet ska resultera i skarpare analyser till grund för lokalbehovet, möjlighet att säkra effektiva processer genom gemensamma tidiga behovsbilder samt att kunna verka som ett inspel till översiktsplaneringen.

Prioriterat inom lokalförsörjningsarbetet

I september 2022 fattade kommunfullmäktige beslut om ett nytt ramverk för lokalförsörjning. Beslutet var nästa steg i den utveckling som Malmö stad påbörjade i och med omorganiseringen av lokalförsörjningsarbetet 2020. Ramverket innefattar en policy för lokalförsörjning, en ny modell för intern hyressättning inom staden, riktlinjer för möjligheten att lämna verksamhetslokaler innan kontraktstidens utgång samt en gemensam process för lokalanskaffning. Under 2023 kommer fokus att ligga på implementering av de nya arbetsätt som följer av beslutet samt förberedelser inför införandet av en ny internhyresmodell. Samtliga nämnder berörs av arbetet, om än i olika grad, och dialog och öppenhet över förvaltningsgränser bedöms vara avgörande för en lyckad implementering.

Denna lokalförsörjningsplan tas fram under tider av oro i omvärlden och stor osäkerhet i hur detta kommer att påverka Malmö stads kostnader för verksamhetslokaler under planeringsperioden. Stadens hyresavtal med externa fastighetsägare, som generellt och till stor andel räknas upp med KPI, kommer att kräva en allt större del av det ekonomiska utrymmet under planeringsperioden. Även kostnaden för stadens eget ägda lokaler kommer att kräva större utrymme när kostnader för el och värme ökar. Kostnaderna för nyproduktion ökar med materialbrist och stigande inflation. Samtidigt kan en lågkonjunktur innebära att entreprenadkostnader sjunker när efterfrågan på entreprenader i närområdet sjunker. Sammantaget finns det all anledning att noggrant följa utvecklingen och analysera såväl lokal- som entreprenadkostnadsutvecklingen framgent.

Flera nämnder har i sina lokalbehovsplaner lyft stigande lokalkostnader som en utmaning. En växande stad kräver utbyggnad av lokaler. Samtidigt innebär osäkerhet i ekonomin ett ökat behov av att se över planeringen för att säkra att investeringsplaneringen ligger på en nivå som både möter verksamhetens behov och samtidigt inte blåser upp investeringsbudgeten eller leder till allt för omfattande driftkonsekvenser. Kommunstyrelsen vill uppmana samtliga nämnder att inför lokalbehovsplan 2024–2033 ytterligare se över sin planering för att säkra att samtlig planerad utbyggnad av verksamhetslokaler utgörs av för verksamheten nödvändiga projekt samt att dessa projekt ligger rätt i tid utifrån såväl behov som genomförandemöjlighet.

På en del håll behövs däremot en utökad planering. Årets lokalförsörjningsplan visar tydligt på en brist i planeringen av LSS-boenden. Efter 2024 finns inga planerade färdigställande av denna typ av verksamhetslokal. Det är oroande då behovet fortsätter att växa och färdigställandeprocesserna är långa. Kommunstyrelsen föreslår därför att LSS-boenden har högsta prioritet i lokalförsörjningsarbetet under 2023. Här behöver Malmö stad kraftsamla. Det finns behov av att identifiera lämplig yta för etablering av LSS-boende, av planering av denna yta samt av projektering och nybyggnation. Såväl funktionsstödsnämnden som lokalförsörjare och förutsättningsskapande nämnder behövs således i det kommande arbetet.

Lokalförsörjningsplanen visar också på hur nya arbetsätt innebär nya behov kring Malmö stads administrativa lokaler. Nämnderna har kommit olika långt i sin planering kopplat till administrativa lokaler, men det är möjligen inget självändamål att alla verksamheter går i takt. Det finns dock anledning att under de kommande åren se över vissa kontorsytor när omflyttningar gör att

vakanser uppstår. En möjlig flytt av kommunstyrelsens verksamhet från stadshuset lämnar ytor tillgängliga, samtidigt som de nämnder som verkar i stadshuset ser behov av förändringar. Dessutom lyfter flera nämnder frågeställningar kring sina behov av kontorslokaler, med tänkbara samordningsvinster kopplade till stadshuset. Ett förvaltningsövergripande samarbete behöver genomföras under 2023 för att säkra effektiv användning av stadens administrativa ytor. Arbetet bör leddas av serviceförvaltningen, såsom Malmö stads lokalförsörjare.