



## Protokollsutdrag

|                      |  |
|----------------------|--|
| Sammanträdestid      | 2024-08-29 kl 13:00-19:15              |
| Plats                | Sessionssalen, Rådhuset                |
| Utses att justera    | Janne Grönholm (MP)<br>Anfal Mahdi (V) |
| Justeringen          | 2024-09-11                             |
| Protokollet omfattar | §158                                   |

|                      |             |                              |   |
|----------------------|-------------|------------------------------|---|
| <b>Underskrifter</b> | Sekreterare | .....<br>Daniel Svartek      |   |
|                      | Ordförande  | .....<br>Carina Nilsson (S)  | .....<br>Björn Gudmundsson<br>(S), § 162, Anja<br>Nordberg Sonesson<br>(M), § 160 |
|                      | Justerande  | .....<br>Janne Grönholm (MP) | .....<br>Anfal Mahdi (V)  |



**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)  
Emelie Nyman (C)  
Sedat Arif (S)  
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)  
Michael Hård af Segerstad (SD)  
Linda Eklund (L)  
Bengt-Göran Svensson (S)  
Sadiye Altundal (V)  
Håkan Fäldt (M)  
Jacqueline Maly (SD)  
Juan-Tadeo Espitia (S)  
John Eklöf (M)  
Anton Sauer (C)  
Anders Skans (V)  
Shler Murad Bradostin (S)  
Jörgen Grubb (SD)  
Haqvin Svensson (M)  
Björn Gudmundsson (S) (Vice ordförande)  
Sanna Axelsson (S)  
Gunilla Ryd (V)  
Malin Ahlström (M)  
Håkan Ask (SD)  
Arwin Sohrabi Nejad (S)  
Sara Wettergren (L)  
Christina Wessling (S)  
Anfal Saad Mahdi (V)  
Lisbeth Persson Ekström (SD)  
Jan Olsson (S)  
Helena Grahm (M)  
Susanne Jönsson (S)  
Anders Andersson (V)  
Dündar Güngör (S)  
Anders Olin (SD)  
Janne Grönholm (MP)

Hanna Sandberg (S) ersätter Frida Trollmyr (S)  
Nadjam-Ud-Din Malik (S) ersätter Mubarik Mohamed Abdirahman (S)  
Anders Nilsson (S) ersätter Olga Krivtsova (S)  
Nicola Rabi (M) ersätter Helena Nanne (M)  
Ingrid Gunnarson (M) ersätter Albin Schyllert (M)  
Bo Mats Brogren (M) ersätter Linda Obiedzinski (M)  
Jenny Bengtsson (SD) ersätter Lars-Johan Hallgren (SD)  
Isabel Enström (MP) ersätter Surra Al Sakban (MP)  
Malte Tängmark Roos (MP) ersätter Stefana Hoti (MP)

### **Ej tjänstgörande ersättare**

Marie Tanndal (S)  
Peter Johansson (S)  
Amanda Johannesson (S)  
Shaip Morina (S)  
Birgit Hansson (S)  
Sven-Erik Rasmusson (S)  
Amanda Traneborn (M)  
Niclas Röhr (M)  
Petra Lundgren (M)  
Stefan Claesson (SD)  
Nichlas Holmgren Gellersten (SD)  
Eva Hallén (SD)  
Patrick Angelin (SD)  
Nina Jakku (V)  
Lisa Stolpe (V)  
Eva Christina Bertz (L)  
Joel Laguna Ascacivar (L)  
Kay Lennart Wictorin (C)  
Martin Molin (C)

### **Övriga närvarande**

Amanda Lindblad (Politisk sekreterare (MP))  
Charlotte Frank (Politisk sekreterare (L))  
Hanna Jokel (Politisk sekreterare (S))  
Markus Krook (Politisk sekreterare (C))  
Ursula Savonius (Politisk sekreterare (L))  
Adrian Kasperczyk (Politisk sekreterare (L))  
Daniel Svartek (Stadsjurist)  
Pamela Lindqvist (Nämndsekreterare)  
Agnes Wemme (Nämndsekreterare)  
Magdalena Bondeson (Sektionschef)

## § 158 Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025-2034

### STK-2023-1703

#### Sammanfattning

I ärendet presenteras förslag till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025–2034. Den utgör stadens övergripande styrdokument för planeringen av verksamhetslokaler. I planen ges en övergripande bild av det befintliga beståndet av verksamhetslokaler, vad lokalerna kostar samt framtida behov av lokaler inom olika verksamhetsområden.

#### Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

1. Kommunfullmäktige godkänner förslag till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025–2034.
2. Kommunfullmäktige beslutar att grundskolenämnden från och med 2024 inte behöver anta en separat lokalbehovsplan för anpassad grundskola.

#### Beslutsgång

Katrin Stjernfeldt Jammeh (S), Magnus Olsson (SD) och Sara Wettergren (L) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

John Eklöf (M) yrkar i första hand att ärendet återremitteras till kommunstyrelsen för att kompletteras med en plan för underhåll av befintliga lokaler och i andra hand avslag på förslaget.

Katrin Stjernfeldt Jammeh (S) och Sara Wettergren (L) yrkar avslag på återremissyrkandet.

Anders Skans (V) yrkar på följande tillägg: 1. Vårdförskolorna 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 trygghetsboenden ska ingå planen, 5. Lokalerna ska byggas så föreningslivet kan utnyttja dessa när ordinarie verksamhet är stängd och 6. En långsiktig plan för värmestugor för hemlösa ska finnas i planen.

Katrin Stjernfeldt Jammeh (S) och Sara Wettergren (L) yrkar avslag på Anders Skans tilläggsyrkanden.

Emelie Nyman (C) biträder John Eklöfs återremissyrkande.

Kommunfullmäktige godkänner följande propositionsordning.

Ordföranden ställer först återremissyrkandet under proposition, bifall mot avslag, och finner att kommunfullmäktige beslutat att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden ställer sedan proposition på bifall till kommunstyrelsens förslag mot avslag och finner att kommunfullmäktige beslutat att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Ordföranden ställer slutligen tilläggsyrkandena under proposition, bifall mot avslag, och

## Reservationer och särskilda yttranden

Mot kommunfullmäktiges beslut i ärendet anmäler (M), (V) och (C) reservationer till förmån för egna förslag.

## Beslutet skickas till

Arbetsmarknads- och socialnämnden

Fritidsnämnden

Funktionsstödsnämnden

Förskolenämnden

Grundskolenämnden

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

Hälsa- vård och omsorgsnämnden

Kommunstyrelsen

Kulturnämnden

Miljönämnden

Revisorskollegiet

Servicenämnden

Stadsbyggnadsnämnden

Tekniska nämnden

Valnämnden

Överförmyndarnämnden

Stadskontoret, ekonomiavdelningen

Statskontorets handläggare

## Beslutsunderlag

- Förslag till beslut KS 240814 §197 med reservation (M+C) och (V) och särskilt yttrande (SD) Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025-2034
- Förslag till beslut KSAU 240805 §372 med reservation (M) Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025-2034
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 240805 Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025-2034
- Beslut om återremiss KF 240425 § 72 med muntlig reservation (S), (L) och (MP) Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025-2034
- Förslag till beslut KS 240410 § 103 med reservation (M+C) och (V), muntlig reservation (SD) samt särskilt yttrande (SD) Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025-2034
- Förslag till beslut KSAU 240325 §124 Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025-2034
- Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025-2034
- Beslut KS 231206 § 334 Lokalbehovsplan 2025-2034 kommunstyrelsen
- Lokalbehovsplan 2025-2034 kommunstyrelsen
- Kulturnämnden beslut 231220 §130 med reservation (SD) Lokalbehovsplan 2025-2034
- Lokalbehovsplan 2025-2034 kulturnämnden
- Tekniska nämnden beslut 230925 §195 med reservation (V) Lokalbehovsplan 2025-2034
- Lokalbehovsplan 2025-2034 tekniska nämnden
- Valnämnden beslut 230922 §51 Lokalbehovsplan 2025-2034
- Lokalbehovsplan 2025-2034 valnämnden

- Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslut 231220 § 140 med Särskilt yttrande (M+C) och (SD)
- Lokalbehovsplan 2025–2034 hälsa-, vård- och omsorgsnämnden
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslut 231219 § 189
- Lokalbehovsplan 2025-2034 Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden
- Miljönämndens beslut 231214 § 207 - Lokalbehovsplan 2025-2034
- Lokalbehovsplan 2025-2034 - Miljönämnden
- Grundskolenämndens beslut 231220 § 195 med reservation (M), (SD) och (V) Lokalbehovsplan 2025-2034
- Lokalbehovsplan grundskolenämnden 2025-2034
- Grundskolenämndens beslut 231220 §196 med reservation (M) Lokalbehovsplan för anpassad grundskola 2025-2034
- Lokalbehovsplan anpassad grundskola 2025-2034
- Arbetsmarknads- och socialnämnden beslut 231220 § 367
- Kopia av Lokalbehovsplan 2025-2034 ASN
- Förskolenämnden beslut 231213 § 172 med Särskilt yttrande (M), (SD) och (V)
- Lokalbehovsplan 2025-2034 Förskolenämnden
- Fritidsnämnden beslut 231214 § 185 med Särskilt yttrande (SD)
- Lokalbehovsplan fritidsförvaltningen 2025-2034
- Funktionsstödsnämnden beslut 231218 § 140 med Reservation (M) och (V)
- Lokalbehovsplan 2025-2034 funktionsstödsnämnden
- Revisorskollegiet beslut 231219 § 145
- Lokalbehovsplan 2025-2034 Revisorskollegiet
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 231214 § 318 med Särskilt yttrande (M+C)
- Rapport SBN 2023-12-14 Lokalbehovsplan 2025-2034
- Servicenämnden beslut 231219 § 105 med Särskilt yttrande (V)
- Lokalbehovsplan 2025-2034 servicenämnden
- Beslut från servicenämnden 231219 §104 med särskilt yttrande (M) och (V) Lokalförsörjarplan 2025-2034
- Lokalförsörjarplan för 2025-2034



## Tjänsteskrivelse

### Datum

2024-07-30

### Vår referens

Mikael Kylsäter

Utvecklingssamordnare

mikael.kylsater@malmo.se

## Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025-2034 STK-2023-1703

### Sammanfattning

I ärendet presenteras förslag till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025–2034. Den utgör stadens övergripande styrdokument för planeringen av verksamhetslokaler. I planen ges en övergripande bild av det befintliga beståndet av verksamhetslokaler, vad lokalerna kostar samt framtida behov av lokaler inom olika verksamhetsområden.

När ärendet behandlades av kommunfullmäktige i april 2024 (KF 240425 §72) beslutades genom minoritetsåterremiss att ärendet skulle återremitteras till kommunstyrelsen. Motivet för återremissen var att lokalförsörjningsplanen skulle kompletteras med en plan för underhåll av befintliga lokaler. Stadskontoret delar bilden av att underhållsplaneringen av stadens befintliga lokaler behöver utvecklas, framför allt gällande dokumentation och kommunikation till lokalnyttjande nämnder. Därför föreslår stadskontoret att underhållsplaneringen ska beskrivas mer utförligt i lokalförsörjarplanen som servicenämnden beslutar om årligen och att stadskontoret får i uppdrag att revidera anvisningarna för lokalförsörjarplanen utifrån det. Lokalförsörjarplanen ska enligt beslutad tidplan antas av servicenämnden senast i december månad.

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner förslag till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025–2034.
2. Kommunfullmäktige beslutar att grundskolenämnden från och med 2024 inte behöver anta en separat lokalbehovsplan för anpassad grundskola.

Kommunstyrelsen föreslås för egen del besluta

3. Kommunstyrelsen ger stadskontoret i uppdrag att revidera anvisningarna för servicenämndens lokalförsörjarplan i syfte att tydliggöra underhållsplaneringen av stadens befintliga lokaler.





## Beslutsunderlag

- Rapport SBN 2023-12-14 Lokalbehovsplan 2025-2034
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 231214 § 318 med Särskilt yttrande (M+C)
- Fritidsnämnden beslut 231214 § 185 med Särskilt yttrande (SD)
- Lokalbehovsplan fritidsförvaltningen 2025-2034
- Lokalbehovsplan 2025-2034 Revisorskollegiet
- Revisorskollegiet beslut 231219 § 145
- Förskolenämnden beslut 231213 § 172 med Särskilt yttrande (M), (SD) och (V)
- Lokalbehovsplan 2025-2034 Förskolenämnden
- Lokalförsörjarplan för 2025-2034
- Beslut från servicenämnden 231219 §104 med särskilt yttrande (M) och (V)  
Lokalförsörjarplan 2025-2034
- Lokalbehovsplan 2025-2034 servicenämnden
- Servicenämnden beslut 231219 § 105 med Särskilt yttrande (V)
- Funktionsstödsnämnden beslut 231218 § 140 med Reservation (M) och (V)
- Kopia av Lokalbehovsplan 2025-2034 ASN
- Arbetsmarknads- och socialnämnden beslut 231220 § 367
- Grundskolenämndens beslut 231220 § 195 med reservation (M), (SD) och (V)  
Lokalbehovsplan 2025-2034
- Lokalbehovsplan grundskolenämnden 2025-2034
- Lokalbehovsplan anpassad grundskola 2025-2034
- Grundskolenämndens beslut 231220 §196 med reservation (M)  
Lokalbehovsplan för anpassad grundskola 2025-2034
- Lokalbehovsplan 2025-2034 - Miljönämnden
- Miljönämndens beslut 231214 § 207 - Lokalbehovsplan 2025-2034
- Lokalbehovsplan 2025-2034 Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslut 231219 § 189
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslut 231220 § 140 med Särskilt yttrande  
(M+C) och (SD)
- Lokalbehovsplan 2025–2034 hälsa-, vård- och omsorgsnämnden
- Lokalbehovsplan 2025-2034 valnämnden
- Lokalbehovsplan 2025-2034 tekniska nämnden



- Lokalbehovsplan 2025-2034 kulturnämnden
- Lokalbehovsplan 2025-2034 kommunstyrelsen
- Lokalbehovsplan 2025-2034 funktionsstödsnämnden
- Kulturnämnden beslut 231220 §130 med reservation (SD) Lokalbehovsplan 2025-2034
- Tekniska nämnden beslut 230925 §195 med reservation (V) Lokalbehovsplan 2025-2034
- Valnämnden beslut 230922 §51 Lokalbehovsplan 2025-2034
- Beslut KS 231206 § 334 Lokalbehovsplan 2025-2034 kommunstyrelsen
- Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025-2034
- Förslag till beslut KSAU 240325 §124 Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025-2034
- Förslag till beslut KS 240410 § 103 med reservation (M+C) och (V), muntlig reservation (SD) samt särskilt yttrande (SD) Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025-2034
- Beslut om återremiss KF 240425 § 72 med muntlig reservation (S), (L) och (MP) Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025-2034
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 240805 Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025-2034

## **Beslutsplanering**

Kommunstyrelseberedningen 2024-03-20

Kommuncentral samverkan 2024-03-22

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-03-25

Kommunstyrelsen 2024-04-10

Kommunfullmäktige 2024-04-25

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-08-05

Kommunstyrelsen 2024-08-14

Kommunfullmäktige 2024-08-29

## **Beslutet skickas till**

Arbetsmarknads- och socialnämnden

Fritidsnämnden

Funktionsstödsnämnden

Förskolenämnden

Grundskolenämnden

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

Hälsa- vård och omsorgsnämnden

Kommunstyrelsen

Kulturnämnden



Miljönämnden  
Revisorskollegiet  
Servicenämnden  
Stadsbyggnadsnämnden  
Tekniska nämnden  
Valnämnden  
Överförmyndarnämnden  
Stadskontoret, ekonomiavdelningen  
Stadskontorets handläggare

## Ärendet

I ärendet presenteras förslag till Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025–2034. Den utgör stadens övergripande styrdokument för planeringen av verksamhetslokaler. I planen ges en övergripande bild av det befintliga beståndet av verksamhetslokaler, vad lokalerna kostar samt framtida behov av lokaler inom olika verksamhetsområden. Kommunstyrelsen har enligt sitt reglemente i uppdrag att årligen bereda förslag på lokalförsörjningsplan till kommunfullmäktige.

Planen bygger till stora delar på den lokalplanering som respektive nämnd redovisar i sin lokalbehovsplan. Samtliga lokalbehovsplaner finns bifogade i ärendet.

När ärendet behandlades av kommunfullmäktige i april 2024 (KF 240425 §72) beslutades genom minoritetsåterremiss att ärendet skulle återremitteras till kommunstyrelsen. Motivet för återremissen var att lokalförsörjningsplanen skulle kompletteras med en plan för underhåll av befintliga lokaler. Stadskontoret delar bilden av att underhållsplaneringen av stadens befintliga lokaler behöver utvecklas, framför allt gällande dokumentation och kommunikation till lokalnyttjande nämnder. Underhållet av befintliga lokaler är viktigt för att bibehålla servicepotentialen i stadens verksamhetslokaler och är en viktig faktor för de lokalnyttjande nämnderna att ta hänsyn till i sin lokalplanering.

Därför föreslår stadskontoret att underhållsplaneringen ska beskrivas mer utförligt i lokalförsörjarplanen som servicenämnden beslutar om årligen och att stadskontoret får i uppdrag att revidera anvisningarna för lokalförsörjarplanen utifrån det. Stadskontoret anser att det är lämpligare att underhållsplaneringen övergripande beskrivs i lokalförsörjarplanen än att servicenämnden tar fram en separat underhållsplan.

Nedan ges en sammanfattning av lokalförsörjningsplanen.

## Demografisk utveckling

Den demografiska utvecklingen är en av de viktigaste planeringsförutsättningarna för Malmö stads lokalplanering. I den senaste befolkningsprognosen från våren 2023 prognosticeras en något lägre befolkningsstillväxt framöver jämfört med vad Malmö har



haft under senare tid. Om denna utveckling blir verklighet kommer behovet av kommunal service, och därmed verksamhetslokaler, inte att öka lika fort framöver. Samtidigt skiljer sig den förväntade befolkningstillväxten mycket åt mellan olika åldersgrupper. Åldersgruppen 80 år och äldre samt gymnasieungdomar förväntas växa snabbt under det kommande decenniet, medan förskolebarnen endast förväntas öka marginellt och grundskoleeleverna förväntas minska i antal.

### **Lokalkostnadsutveckling**

Befolkningsutvecklingen är dock långt ifrån den enda faktor som påverkar Malmö stads behov av nya lokaler. Inom förskoleverksamheten finns exempelvis ett stort behov av att ersätta tillfälliga och icke-ändamålsenliga lokaler. Inom både för- och grundskoleverksamheten finns dessutom ett behov av att möta geografiska obalanser i tillgången på platser. Sammantaget gör denna situation att både förskolenämnden och grundskolenämnden ser en risk för att lokalkostnadernas andel av deras totala kostnader kommer att öka framöver.

En annan faktor som kan komma att påverka stadens samlade lokalkostnader framöver är den planerade utbyggnaden inom kultur- och fritidsverksamheterna. Inom fritidsverksamheten planeras bland annat för en utbyggnad av is- och simhallar samt utveckling av Stadionområdet. Inom kulturverksamheten planeras exempelvis för ett nytt konstmuseum och ett nytt centralmagasin. Denna utbyggnad täcks inte inom demografiuppräkningsramarna utan skulle kräva ekonomiska tillskott till kultur- respektive fritidsnämnden.

### **Historisk utbyggnad av kommunala gymnasieplatser**

Gymnasieungdomar är en av de befolkningsgrupper som kommer att öka mest under det kommande decenniet. För att möta denna ökning kommer gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden att öppna upp två nya kommunala gymnasieskolor under året. Det utgör en historiskt stor ökning av antalet kommunala gymnasieplatser i staden och Citadellsgymnasiet är den första gymnasieskolan Malmö stad bygger sedan 1960-talet.

### **Särskilt boende och hemtjänst**

Även gruppen 80 år och äldre kommer att öka snabbt under det kommande decenniet i och med att de stora 40-tals generationerna kommer upp i den åldern då. Detta leder till att efterfrågan på särskilt boende, hemtjänst och annan service riktad till äldre Malmöbor kommer att öka. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden bedömer att det kommer behövas fem nya särskilda boenden med 70–80 platser vardera för att möta upp behoven under planeringsperioden. Idag saknas en detaljerad planering för var dessa boenden ska lokaliseras. I detta sammanhang är det även viktigt att beakta hur utvecklingen kommer att se ut efter planeringsperioden då gruppen 80 år och äldre förväntas minska eftersom kommande generationer som når den åldern är mindre.



## **LSS-boenden**

Målgruppen för LSS-boenden har under de senaste åren varit relativt konstant sett till antal brukare. Däremot är behoven inom gruppen under förändring. För lokalplaneringen innebär det att behovet av servicebostäder och satellitlägenheter minskar, medan behovet av gruppboendestäder ökar. Funktionsstödsnämnden bedömer att denna utveckling kommer att fortsätta framöver. Behovet kommer att behöva mötas med ett nytillskott om 12 lägenheter i gruppboendestäder per år under planeringsperioden. I samband med behandling av Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023–2032 fattade kommunfullmäktige beslut om att uppdraga åt berörda nämnder att prioritera planeringen för LSS-boende. Arbetet har resulterat i en bruttolista med tänkbara alternativ, prioriteringar har genomförts och en arkitekttävling har genomförts i syfte att hitta en grund för den parallellprojektering av fyra boenden som nu genomförs.

## **Stadshusets framtida användning**

Under 2023 tog kommunfullmäktige beslut om att tingsrättens tidigare lokaler vid Rådhuset ska byggas om för att fungera som framtida lokaler för kommunstyrelsens verksamhet (STK-2023-1152, KF 231123 §217). Planen är att kommunstyrelsen flyttar under hösten 2025. Detta medför att det bland annat kommer att uppstå vakanta lokaler i Stadshuset. Servicenämnden har därför fått i uppdrag att utreda och lämna förslag på hur Stadshuset ska användas i framtiden. I samband med detta finns det potential att effektivisera stadens användning av administrativa lokaler och säga upp externt inhyrda lokaler.

## **Särskild lokalbehovsplan för anpassad grundskola**

Utifrån en motion av John Eklöf (M) och Josefin Anselmsson (M) om tillgänglig skolgång och rätten till skolgård beslutade kommunfullmäktige i april 2022 om att ge grundskolenämnden och servicenämnden i uppdrag att ta fram en särskild lokalbehovsplan för grundsärskolan (STK-2021-807, KF220428 §121). Under de två senaste åren har grundskolenämnden genomfört detta uppdrag och levererat en särskild lokalbehovsplan för anpassad grundskola, som skolformen nu heter.

Efter dialog med grundskoleförvaltningen är stadskontorets bedömning att det inte längre är relevant att grundskolenämnden har i uppdrag att ta fram en särskild lokalbehovsplan för anpassad grundskola utan att det är mer givande att ha en gemensam lokalbehovsplan för grundskolenämndens samlade verksamhet.

Grundskolenämnden har som princip att anpassade grundskolor ska integreras och samlokaliseras med grundskolor och då även vara åldersadekvat. Detta innebär att den anpassade grundskolan ska organiseras i samma årskurser som grundskolan som ingår i skolenheten. Att integrera den anpassade grundskolan på en grundskola med motsvarande årskurser bedöms som viktigt för att skapa en interaktion och ett samspel mellan verksamhetsformerna. En majoritet av de anpassade grundskoleverksamheterna



bedrivs dessutom idag i samma lokaler som grundskoleverksamhet. Därför föreslår stadskontoret att grundskolenämnden fortsättningsvis inte ska ha i uppdrag att ta fram en särskild lokalbehovsplan för anpassad grundskola.

### **Ansvariga**

Emma Sandberg Enhetschef

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör

Andreas Norbrant Stadsdirektör

# Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025-2034



Malmö stad

**Stadskontoret**  
Ekonomiavdelningen

**Upprättad:** 2024-09-11  
**Version:** 1.0  
**Ansvarig:** Mikael Kylsäter





## Innehållsförteckning

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Sammanfattning</b> .....                                    | <b>1</b>  |
| <b>2. Inledning</b> .....   | <b>3</b>  |
| 2.1. Överblick över Malmö stads lokalbestånd .....                | 3         |
| 2.2. Miljö- och klimatpåverkan av stadens lokalanvändning .....   | 4         |
| <b>3. Ekonomiska konsekvenser av lokalförsörjningen</b> .....     | <b>6</b>  |
| 3.1. Lokalkostnadsutveckling .....                                | 6         |
| 3.2. Kostnader för nybyggnation .....                             | 9         |
| 3.3. Långsiktiga ekonomiska förutsättningar .....                 | 10        |
| <b>4. Vad påverkar stadens framtida lokalbehov?</b> .....         | <b>11</b> |
| 4.1. Befolkningsutveckling .....                                  | 11        |
| 4.2. Privata utförare .....                                       | 13        |
| <b>5. Nya principer för lokalförsörjningen i Malmö stad</b> ..... | <b>15</b> |
| 5.1. Policy för lokalförsörjning .....                            | 15        |
| 5.2. Lokalförsörjningsprocess .....                               | 15        |
| 5.3. Internhyresmodell .....                                      | 16        |
| 5.4. Lokalbank .....  | 17        |
| <b>6. Framtida lokalbehov och planerade lokalprojekt</b> .....    | <b>19</b> |
| 6.1. Lokaler för utbildningsverksamhet .....                      | 19        |
| 6.2. Lokaler för omsorg och socialtjänst .....                    | 22        |
| 6.3. Lokaler för kulturverksamhet .....                           | 27        |
| 6.4. Lokaler för fritidsverksamhet .....                          | 29        |
| 6.5. Administrativa lokaler .....                                 | 31        |
| 6.6. Samlad lokalplanering .....                                  | 33        |
| 6.7. Malmö stads lokalplanering på längre sikt .....              | 37        |

# 1. Sammanfattning

Den demografiska utvecklingen är en av de viktigaste planeringsförutsättningarna för Malmö stads lokalplanering. I den senaste befolkningsprognosen från våren 2023 prognosticeras en något lägre befolkningstillväxt framöver jämfört med vad Malmö har haft under senare tid. Om denna utveckling blir verklighet kommer behovet av kommunal service, och därmed verksamhetslokaler, inte att öka lika fort framöver. Samtidigt skiljer sig den förväntade befolkningstillväxten mycket åt mellan olika åldersgrupper. Åldersgruppen 80 år och äldre samt gymnasieungdomar förväntas växa snabbt under det kommande decenniet, medan förskolebarnen endast förväntas öka marginellt och grundskoleeleverna förväntas minska i antal.

En av flera osäkerhetsfaktorer gällande hur befolkningen kommer att växa framöver är hur barnafödandet kommer att utvecklas. Fruktksamheten, det vill säga antal födda barn per kvinna, har kontinuerligt sjunkit i Sverige sedan 2010 och detta får såklart påverkan på antalet barn som kommer att efterfråga förskola och skola i framtiden.

Befolkningsutvecklingen är dock långt ifrån den enda faktor som påverkar Malmö stads behov av lokalinvesteringar. Inom förskoleverksamheten finns exempelvis ett stort behov av att ersätta tillfälliga och icke-ändamålsenliga lokaler. Inom både för- och grundskoleverksamheten finns dessutom ett behov av att möta geografiska obalanser i tillgången på platser. Eftersom befolkningstillväxten i staden är ojämnt fördelad och framför allt koncentrerad till utbyggnadsområdena, såsom Hyllievång, Limhamns sjöstad och Västra hamnen, är det tillkommande behovet av kommunal service ojämnt fördelad. För att tillgodose detta behov krävs en utbyggnad av verksamhetslokaler i utbyggnadsområdena utan att antalet förskolebarn och grundskolelever ökar i motsvarande utsträckning på helheten. Sammantaget gör denna situation att både förskolenämnden och grundskolenämnden ser en risk för att lokalkostnadernas andel av deras totala kostnader kommer att öka framöver.

En annan faktor som kan komma att påverka stadens samlade lokalkostnader framöver är den planerade utbyggnaden inom kultur- och fritidsverksamheterna. Inom fritidsverksamheten planeras bland annat för en utbyggnad av is- och simhallar samt utveckling av Stadionområdet. Inom kulturverksamheten planeras exempelvis för ett nytt konstmuseum och ett nytt centralmagasin. Denna utbyggnad täcks inte inom demografiuppräknningen av nämndernas ekonomiska ramar utan skulle kräva ekonomiska tillskott till kultur- respektive fritidsnämnden.

Som nämndes ovan är gymnasieungdomar en av de befolkningsgrupper som kommer att öka mest under det kommande decenniet. För att möta denna ökning kommer gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden att öppna upp två nya kommunala gymnasieskolor under året. Dels Malmö Citadellsgymnasium vars nybyggda lokaler mitt emot Teknikens och sjöfartens hus står färdiga till höstterminen 2024, dels Malmö Neptunigymnasium som kommer att öppna sin verksamhet i inhyrda lokaler vid hovrätten. Tillsammans kommer de två nya skolorna att ha en kapacitet på cirka 2 200 elevplatser. Detta är en historiskt stor ökning av antalet kommunala gymnasieplatser i staden och Citadellsgymnasiet är den första gymnasieskolan Malmö stad bygger sedan 1960-talet.

Även gruppen 80 år och äldre kommer att öka snabbt under det kommande decenniet i och med att de stora 40-tals generationerna kommer upp i den åldern då. Detta leder till att efterfrågan på särskilt boende, hemtjänst och annan service riktad till äldre Malmöbor kommer att öka. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden bedömer att det kommer behövas fem nya särskilda boenden med 70–80 platser vardera för att möta upp behoven under planeringsperioden. Idag saknas en detaljerad planering för var dessa boenden ska lokaliseras. I detta sammanhang är det även viktigt att beakta hur utvecklingen kommer att se ut efter planeringsperioden då gruppen 80 år och äldre förväntas minska eftersom kommande generationer som når den åldern är mindre.

Målgruppen för LSS-boenden har under de senaste åren varit relativt konstant sett till antal brukare. Däremot är behoven inom gruppen under förändring. För lokalplaneringen innebär det att behovet av servicebostäder och satellitlägenheter minskar, medan behovet av gruppboendestäder ökar. Funktionsstödsnämnden bedömer att denna utveckling kommer att fortsätta framöver. Behovet kommer att behöva mötas med ett nytillskott om 12 lägenheter i gruppboendestäder per år under planeringsperioden. I samband med behandling av Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023–2032 fattade kommunfullmäktige beslut om att uppdra åt berörda nämnder att prioritera planeringen för LSS-boende. Arbetet har resulterat i en bruttolista med tänkbara alternativ, prioriteringar har genomförts och en arkitekttävling har genomförts i syfte att hitta en grund för den parallellprojektering av fyra boenden som nu genomförs.

Lokalplaneringen för de tre sociala nämndernas verksamhet har förbättrats under de senaste åren. Behovsbedömningarna och analyserna har kontinuerligt utvecklats i deras lokalbehovsplaner. Detta leder till att det idag finns en tydligare bild av de framtida lokalbehoven inom dessa delar av stadens verksamhet. För vissa specifika lokalbehov inom denna verksamhet saknas dock en tillräckligt konkret planering för att lokalbehoven med säkerhet ska kunna uppfyllas i tid. Förutom särskilda boenden gäller detta framför allt även vissa stödboenden och HVB-hem. Berörda nämnder är medvetna om detta och beskriver i sina lokalbehovsplaner hur de arbetar för att dessa lokalbehov ska kunna lösas på ett tillfredställande sätt.

Under 2023 tog kommunfullmäktige beslut om att tingsrättens tidigare lokaler vid Rådhuset ska byggas om för att fungera som framtida lokaler för kommunstyrelsens verksamhet (STK-2023-1152, KF 231123 §217). Planen är att kommunstyrelsen flyttar under hösten 2025 och i samband med det lämna de lokaler de nyttjar idag. Detta medför att det bland annat kommer att uppstå vakanta lokaler i Stadshuset. Servicenämnden har därför fått i uppdrag att utreda och lämna förslag på hur Stadshuset ska användas i framtiden. I samband med detta finns det potential att effektivisera stadens användning av administrativa lokaler och säga upp externt inhyrda lokaler.

I september 2022 tog kommunfullmäktige beslut om nya riktlinjer för lokalförsörjningen i Malmö stad (STK-2020-540, KF 220901 §197). Dessa innefattade policy för lokalförsörjning, lokalbeslutsprocess, internhyresmodell samt riktlinjer för lokalbank. Denna nya styrning har sju satts sedan dess, men framöver kommer implementeringen att fortsätta och eventuella revideringar behöva ske för att kontinuerligt utveckla lokalförsörjningsarbetet i Malmö stad.

## 2. Inledning

Det här är Malmö stads lokalförsörjningsplan för perioden 2025–2034. Den utgör stadens övergripande styrdokument för planeringen av verksamhetslokaler. I planen ges en övergripande bild av det befintliga beståndet av verksamhetslokaler, vad lokalerna kostar samt framtida behov av lokaler inom olika verksamhetsområden.

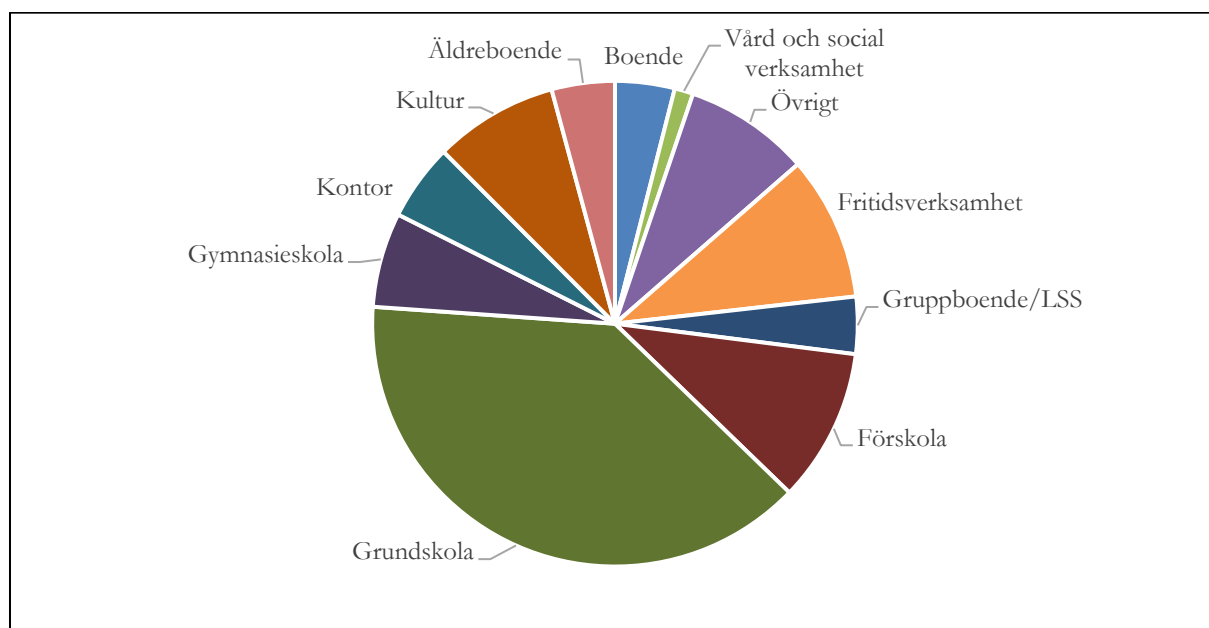
Verksamhetslokaler är näst efter personal den mest betydande produktionsfaktorn för att leverera kommunal service och tjänster till Malmöborna. Lokaler är dessutom en betydande kostnadspost för staden och en viktig del i stadsutvecklingen. Lokalanvändningen står för en stor del av Malmö stads klimatpåverkan och genom att arbeta med exempelvis energieffektivisering kan stadens utsläpp minska. Lokalplaneringen är därför av strategisk betydelse för stadens verksamheter och Malmöns utveckling.

Lokalbehovsplanerna som beslutas av respektive nämnd visar nämndens framtida lokalbehov och planeringen för att tillgodose de behoven. Lokalförsörjningsplanen utgör för förutsättningsskaparna (stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden) och för lokalförsörjaren (servicenämnden) en inriktning för stadens samlade framtida lokalbehov som ska användas i deras planeringsarbete. Varje enskild lokalanskaffning prövas sedan i enlighet med lokalbeslutsprocessen innan genomförande.

### 2.1. Överblick över Malmö stads lokalbestånd

Servicenämnden förvaltar på kommunfullmäktiges uppdrag Malmö stads egenägda verksamhetslokaler. De utgörs av totalt cirka 1,85 miljoner kvadratmeter, varav drygt hälften är lokaler för utbildningsverksamhet. Figur 1 visar hur stor andel av de egenägda verksamhetslokalerna olika kommunala verksamheter använder. Total internhyra 2024 uppgår till drygt 1 800 mnkr.

Figur 1 - Servicenämndens bestånd av verksamhetslokaler fördelat på användningsområde (fördelat utifrån yta)



Malmö stad hyr även in lokaler från externa hyresvärdar för sin verksamhet. Under 2023 hyrde staden in cirka 575 000 kvadratmeter lokaler för drygt 800 mnkr. Andelen inhyrda lokaler varierar mellan de olika nämnderna. Grundskolenämnden nyttjar i stort sett bara lokaler som staden äger medan exempelvis arbetsmarknads- och socialnämnden hyr majoriteten av sina lokaler från externa hyresvärdar. MKB hyr ut cirka 55 000 kvadratmeter till stadens nämnder och är den största hyresvärden efter servicenämnden.

## **2.2. Miljö- och klimatpåverkan av stadens lokalanvändning**

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 som även utgör en miljöbelastning. Lokalanvändningen är en viktig del i 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 inriktning för hur de egna byggnaderna tekniskt utformas. 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 är ett sätt att implementera övergripande mål i konkreta byggprojekt.

Enligt projekteringsanvisningarna ska även klimatkalkyl, klimatbudget och klimatdeklaration 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. Syftet med att upprätta en klimatkalkyl är att främja klimateffektivt byggande. Lagen om klimatdeklaration för byggnader trädde i kraft i januari 2022 och 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 system i fastigheterna, att genomföra energieffektiviseringsprojekt, att arbeta tillsammans med lokalnyttjarna för att minska energianvändningen som verksamheten förbrukar samt genom att bygga energieffektiva fastigheter.

Energianvändningen i stadens lokaler under 2023 var 100 % förnybar och energianvändningen per kvadratmeter minskade jämfört med föregående år. När det gäller energianvändningen i lokaler som hyrs in från privata hyresvärdar har inte staden alltid samma rådighet över vilken energi som används.

Malmö stad har 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 (STK-2022-702, KF 220901 §199). Solceller ska vara standard på nybyggda och renoverade lokaler. I september 2023 beslutade kommunfullmäktige om att investera totalt 232 mnkr i solceller, batterier och smart styrning (STK-2023-1042, KF 230928 §176). De ekonomiska effekterna av installation av solceller och batterier kommer stadens lokalnyttjare till del i form av ett mer stabilt elpris. Investeringarna beräknas medföra att Malmö stads elproduktion av förnybar energi kommer överstiga 15 % av den egna elanvändningen vilket krävs för att kunna nå stadens uppsatta mål i miljöprogrammet och energistrategin.

### 3. Ekonomiska konsekvenser av lokalförsörjningen

Lokalanvändningen har en påverkan på både stadens drifts- och investeringsekonomi. Malmös stads samlade lokalkostnader, vilket inkluderar lokal- och markhyror samt övriga fastighetskostnader, uppgick 2023 till 2 268 mnkr. Lokalkostnaderna utgör cirka 8 % av stadens totala kostnader.

Från och med 2024 kommer den nya internhyresmodellen att spegla servicenämndens självkostnader för stadens egenägda lokaler. Lokalkostnaderna består av tre huvudsakliga delar: drift, administration och kapitalkostnader. Driftkostnader är kostnader för exempelvis värme, vatten, avlopp och skötsel av grönytor. 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.

Investeringsramen för servicenämnden i Malmö stads budget för 2024 ligger på 2 mdkr och prognosen fram till 2029 ligger på i genomsnitt 1,6 mdkr per år. Denna ram inkluderar både stadens investeringar i nya lokaler och i det befintliga beståndet. Underhåll genom komponentutbyten räknas som reinvesteringar och utgör 300 mnkr av den årliga totala investeringsbudgeten för lokaler. Löpande underhållskostnader ingår i internhyran.

Beslut om investeringsbudget för verksamhetsloker för ett enskilt år är inte endast ett beslut som påverkar det året. Lokaler är en trögriplig produktionsenhet som tar lång tid att både anskaffa och avveckla vilket gör det viktigt att säkerställa att lokalen är långsiktigt ändamålsenlig för verksamheten. I de flesta kommunala verksamheter är personalkostnaden den största kostnadsposten vilket gör det angeläget att se hur lokalerna kan bidra till att personalresurserna kan användas så effektivt som möjligt.

#### 3.1. Lokalkostnadsutveckling

Varje nämnd har i sin lokalbehovsplan redovisat sina samlade lokalkostnader, vilket även inkluderar exempelvis värme och vatten, och inte enbart lokalhyran. Lokalkostnadernas andel skiljer sig åt mellan stadens nämnder, vilket speglar hur stor del lokalanvändningen utgör av deras samlade verksamhet. Analyseras lokalkostnaden i förhållande till nämndernas totala kostnader utgör merparten av nämndernas lokalkostnader mindre än 10 % av den totala kostnadsmassan för nämnden.

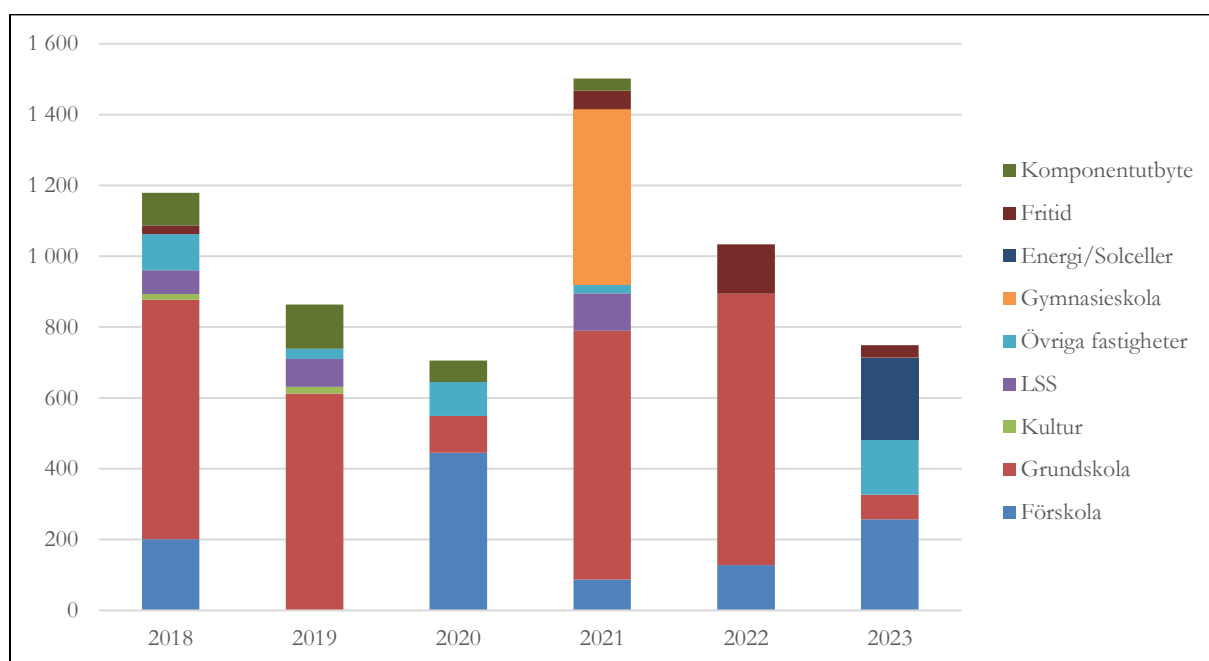
För utbildningsnämnderna utgör lokalkostnaderna en större andel. För förskolenämnden utgjorde lokalkostnaden 17 % av den totala kostnadsmassan 2023 och andelen är oförändrad sedan 2019. För grundskolenämnden utgjorde lokalkostnaden 14 % av den totala kostnadsmassan 2023 och andelen har ökat med en procentenhet sedan 2019. För gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden utgjorde lokalkostnaden 15 % av den totala kostnadsmassan 2023 och andelen är oförändrad sedan 2019.

För fritidsnämnden och kulturnämnden utgör tillgängliggörandet av lokaler och anläggningar en större del av verksamheten än för övriga nämnder. För fritidsnämnden utgjorde lokalkostnaden

43 % av den totala kostnadsmassan 2023 och andelen har ökat med fyra procentenheter sedan 2019. För kulturnämnden utgjorde lokalkostnaden 19 % av den totala kostnadsmassan 2023 och andelen är oförändrad sedan 2019. Dessa lokalkostnader möts delvis av intäkter från avgifter och hyror från föreningar och andra lokalnyttjare.

Innan genomförande av lokalprojekt där investeringsutgiften överstiger 15 mnkr ska beslutas fattas i kommunstyrelsen och om de överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige fatta beslut. Figur 2 visar de lokalanskaffningsbeslut som fattats under perioden 2018–2023. Från 2022 ändrades de ekonomiska riktlinjerna så att beslut om komponentutbyte inte behöver fattas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Diagrammet visar att efter 2021, då beslut fattades om nybyggnation av en Malmö Citadellsgymnasium för nästan 500 mnkr, har beslutsvolymerna minskat trots ökade byggpriser.

Figur 2 - Beslutade lokalinvesteringar 2018–2023



I tabell 1 presenteras en sammanställning över beslutade och ej färdigställda lokalanskaffningar per februari 2024 och hur dessa bedöms påverka det ekonomiska resultatet kommande år. Den tillkommande självkostnaden är beräknad med en schablon om 7,5 % av investeringskostnaden (3 % avskrivningar, 2,5 % ränta och 2 % drift). Flera faktorer påverkar den samlade lokalkostnadsutvecklingen. Avvecklas verksamhetslokaler leder till till lägre lokalkostnader. Ofta sker reinvesteringar 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 samlade lokalkostnaden innehåller både en kostnadsutveckling för det befintliga beståndet, som påverkas både av inflation, räntor och avskrivningstakt, mängden nyproducerade lokaler samt mängden avvecklingar.



Tabell 1 - Beslutade men ej genomförda lokalansaffningar

| År   | Lokalnyttjande nämnd                  | Lokal                                   | Investering tkr  | Tillkommande självkostnad/hyra enligt schablon tkr år 1 |
|------|---------------------------------------|---|------------------|---|
| 2024 | Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden | Citadellsgymnasiet                      | 495 000          | 37 125  |
|      | Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden | Neptunigymnasium, Gäddan 8              | Inhyrning        | 23 440  |
|      | Grundskolenämnden                     | Malmö Internationella skola             | 331 000          | 24 825  |
|      | Grundskolenämnden                     | Lindängeskolan anpassad grundskola      | 112 000          | 8 400   |
|      | Förskolenämnden                       | Stensjöns förskola                      | 117 000          | 8 775   |
|      | Förskolenämnden                       | Glasblåsarens förskola                  | 97 000           | 7 275   |
|      | Fritidsnämnden                        | Sporthall Hyllie                        | 139 400          | 10 455  |
|      | Fritidsnämnden                        | Ombyggnation Stadionhusen               | 35 000           | 2 625   |
|      | Hälsa- vård och omsorgsnämnden        | Hyllie Park                             | Inhyrning        | 4 442   |
|      |                                       | <b>Summa</b>                            | <b>1 326 400</b> | <b>127 362</b>  |
| 2025 | Grundskolenämnden                     | Bulltoftaskolan ombyggnation            | 70 000           | 5 250   |
|      | Förskolenämnden                       | Traktorns förskola                      | 93 000           | 6 975   |
|      | Förskolenämnden                       | Brages förskola                         | 130 000          | 9 750   |
|      | Grundskolenämnden och fritidsnämnden  | Alléskolan (skola och sporthall)        | 404 000          | 30 300  |
|      | Kommunstyrelsen                       | Sankt Knut 9 (tidigare Malmö tingsrätt) | 108 000          | 8 100   |
|      |                                       | <b>Summa</b>                            | <b>805 000</b>   | <b>60 375</b>   |
| 2026 | Grundskolenämnden och fritidsnämnden  | Om- och nybyggnation Nydalaskolan       | 250 000          | 18 750  |
|      |                                       | <b>Summa</b>                            | <b>250 000</b>   | <b>18 750</b>   |
| 2027 | Förskolenämnden                       | Hästhagens förskola                     | 90 800           | 6 810   |
|      | Förskolenämnden                       | Kranen                                  | Inhyrning        | 8 005   |
|      |                                       |   | <b>90 800</b>    | <b>14 815</b>   |
|      | <b>Totalsumma</b>                     |   | <b>2 472 200</b> | <b>227 218</b>  |

Den eventuella effekten av finansiell leasing är inte beaktad i tabellen. Finansiella leasingavtal utgörs av hyresavtal där de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. För kommunens del utgörs finansiella leasingavtal av ej uppsägningsbara hyresavtal avseende lokaler med långa löptider, oftast på löptider mellan 15–25 år. Utöver långa löptider på hyresavtal finna även andra kriterier för när ett hyresavtal ska klassificeras som ett finansiellt leasingavtal i redovisningen.

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). För närvarande är inflationen relativt hög, även om den är avtagande, och då kommer även lokalkostnaderna att stiga i en högre takt. Det är vanligt förekommande att den faktiska driftkostnaden för lokalen debiteras hyresgästen. Eftersom kostnaderna för el och värme har

stigit mer än den genomsnittliga inflationen har nämndernas kostnader relaterade för inhyrda lokaler ökat ännu snabbare.

### 3.2. Kostnader för nybyggnation

Under de senaste åren har det skett mycket i omvärlden som direkt har påverkat kostnadsbilden i byggsektorn. Den ekonomiska konjunkturen, coronapandemin och krig i Europa har bland annat lett till stigande material- och transportkostnader.

Under perioden 2018–2023 har servicenämnden färdigställt åtta förskolor och sju grundskolor. Utfallet för dessa visas i tabellerna nedan. Projektens spridda kostnadsbild reflekterar fastighetens och verksamhetens varierande förutsättningar och behov. Konjunktur och världsläge påverkar kostnadsbilden mest markant men även faktorer så som läge, fastighets- och markförhållanden och detaljplanens förutsättningar. Ändrade lagkrav inom byggsektorn samt myndighetskrav påverkar också kostnadsbilden. För att göra utfallen nedan jämförbara är alla uppräknade med index till basmånad oktober 2023.

Tabell 2 - Genomförda förskoleprojekt under perioden 2018–2023

| Förskola             | Indexerad utfall oktober 2023 (tkr) | Utfall per BTA | Utfall per plats |
|----------------------|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Trädgårdens förskola | 143 142                             | 41 000         | 720 000          |
| Tröskans förskola    | 81 509                              | 34 000         | 510 000          |
| Ubätens förskola     | 56 882                              | 39 000         | 710 000          |
| Ellstorps förskola   | 92 018                              | 38 000         | 770 000          |
| Källängens förskola  | 86 136                              | 39 000         | 860 000          |
| Ärtans förskola      | 71 536                              | 37 000         | 600 000          |
| Bollens förskola     | 94 005 *                            | 42 000 *       | 590 000 *        |
| Sifs förskola        | 93 400 *                            | 42 000 *       | 580 000 *        |

\* Bedömt utfall, objekten är inte slutreglerade

Den genomsnittliga investeringsutgiften för förskolor är cirka 39 000 kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA) och cirka 668 000 kronor per plats.

Tabell 3 – Genomförda grundskoleprojekt under perioden 2018–2023

| Grundskolor             | Indexerad utfall oktober 2023 (tkr) | Utfall per BTA | Utfall per plats |
|-------------------------|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Fågelbacksskolan        | 349 074                             | 43 000         | 550 000          |
| Limhamns skola          | 200 538                             | 30 000         | 450 000          |
| Elinelundsskolan        | 331 054                             | 36 000         | 510 000          |
| Toftanässkolan          | 333 345                             | 41 000         | 610 000          |
| Annebergsskolan         | 246 784                             | 30 000         | 390 000          |
| Neptuniskolan           | 307 380                             | 31 000         | 560 000          |
| Malmö Idrottsgrundskola | 369 386                             | 33 000         | 680 000          |

Den genomsnittliga investeringsutgiften för grundskolor är cirka 35 000 kronor per kvadratmeter BTA och cirka 535 000 kronor per elev.

Utfallet ovan visar att avvikelser från det genomsnittliga utfallet per plats är högre än avvikelsen från det genomsnittliga utfallet per BTA. Det indikerar att kostnaden för att bygga en kvadratmeter är mer lik medan utformningen av en förskola eller skola har större inverkan på kostnaden per plats. Ett exempel som sticker ut är Malmö Idrottsgrundskola där kostnaden per BTA är lägre än snittet medan kostnaden per elev är 27 % över snittet. Slutsatsen är att det kan skilja väldigt mycket mellan enskilda investeringsobjekt. Det är önskvärt att öka analyserna och utvärderingarna av de investeringar som genomförs för att dra lärdom mellan utfallen i projekten.

### **3.3. Långsiktiga ekonomiska förutsättningar**

Sveriges kommuners ekonomi visade generellt sett lägre resultat under 2023, vilket även var fallet för Malmö stad. Det beror i huvudsak på höjda pensionskostnader och prisökningar som i kombination med höga räntor ger sämre ekonomiska förutsättningar. Svensk ekonomi har drabbats av den pågående inflationsbekämpningen och BNP föll under 2023.

De senaste årens starka resultat i Malmö stad har bidragit till en hög självfinansiering av kommunens investeringar. Självfinansieringsgraden kan beskrivas som den del av investeringarna som kan finansieras av kassaflödet från den löpande verksamheten. Förenklat kan självfinansieringsgraden beräknas som den andel av investeringarna som finansieras via avskrivningar och årets resultat. I Malmö har självfinansieringsgraden av samtliga nämnders investeringar mellan 2019 och 2022 varit över 100 % för att under 2023 sjunka ner till 67 %.

Flera nämnder anger dessutom i sina lokalbehovsplaner att de ser utmaningar med att finansiera driftkostnaderna av framtida lokalutbyggnad inom befintligt kommunbidrag. Det innebär att en hårdare prioritering av stadens lokalinvesteringar kan komma att bli nödvändig framöver.

En simulering har genomförts för att uppskatta kapitalkostnaderna kopplat till egenägda lokaler. Simuleringen visar att kapitalkostnaden i det befintliga beståndet minskar med cirka 40 mnkr per år de kommande åren. Den schablon som använts vid beräkning av framtida hyror är att 7,5 % av investeringsbeloppet utgör hyran år 1. Används denna schablon kan ett investeringsutrymme inom stadens lokalkostnader beräknas. Utrymmet motsvarar ungefär hälften av de lokalinvesteringar som genomförts årligen under de senaste åren. Resterande del måste därför finansieras genom årliga intäktsökningar, huvudsakligen demografiskompensation och budgetuppräknings, eller kostnadsminskningar i nämndernas verksamheter.

## 4. Vad påverkar stadens framtida lokalbehov?

Malmöborna är utgångspunkten för Malmö stads verksamhet. Den demografiska utvecklingen, det vill säga hur befolkningen förändras i storlek och sammansättning, är en grundläggande planeringsförutsättning för Malmö stads lokalförsörjning. Malmö stads årliga befolkningsprognos ligger till grund för de demografiska antaganden som lokalplaneringen bygger på.

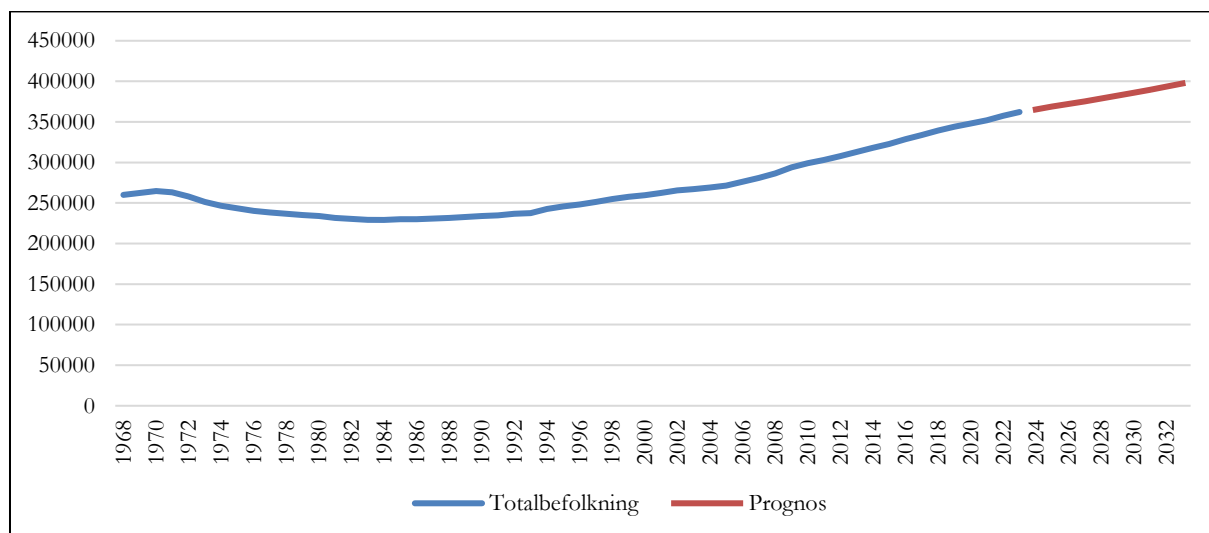
Den demografiska utvecklingen är dock långt ifrån den enda faktorn som påverkar Malmö stads framtida behov av verksamhetslokaler. Inom flertalet av de områden där Malmö stad är skyldiga att erbjuda service och tjänster till Malmöborna finns det även privata utförare. Hur stor andel av medborgarna som väljer kommunal respektive privat utförare får därmed påverkan på efterfrågan av kommunal verksamhet och på vilka lokaler som staden behöver.

Nya lagkrav, förändringar i verksamheten, underhållsbehov och stadsutveckling påverkar stadens behov av verksamhetslokaler. Den kommunala lokalplaneringen är därför komplex och påverkas av utvecklingen inom många andra områden.

### 4.1. Befolkningsutveckling

Enligt Malmö stads senaste befolkningsprognos väntas antalet Malmöbor öka med nästan 40 000 invånare under den kommande 10-års perioden, stadens invånarantal kommer då uppgå till 397 000 år 2033. Det motsvarar en årlig ökning med drygt 3 600 invånare, vilket är en lägre ökningstakt än vad Malmö har haft i genomsnitt under de senaste 15 åren, då ökningen har legat runt 5 000 invånare per år.

Figur 3 - Malmös befolkningsutveckling 1968–2023 med prognos till 2033

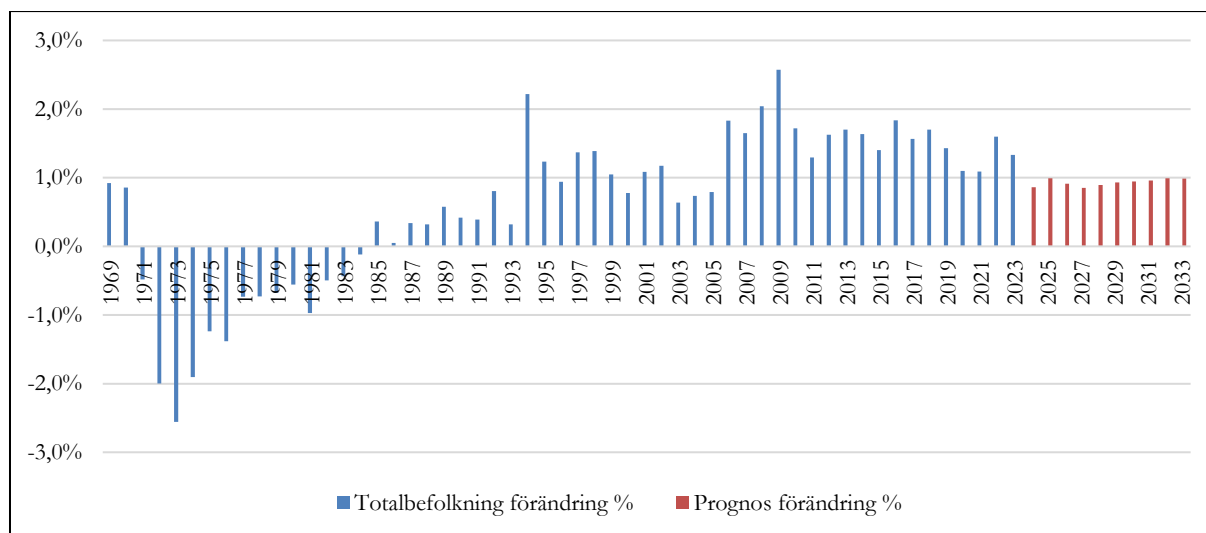


Källa: SCB och Malmö stads befolkningsprognos 2023–2033

Figur 4 visar hur Malmös befolkning har utvecklats sedan 1968. Under perioden 1971–1984 minskade befolkningen kontinuerligt och totalt blev det cirka 35 000 Malmöbor färre under denna period. Sedan 1985 har befolkningen ökat varje år och totalt har invånarantalet växt med cirka 133 000 invånare sedan dessa från cirka 229 000 till dagens cirka 362 000 Malmöbor.

Figur 5 visar hur befolkningen i Malmö har förändrats procentuellt under samma tidsperiod. Som diagrammet visar hade Malmö stad en kraftig befolkningsökning under perioden 2006–2018 då befolkningen växte med i genomsnitt 1,7 % årligen. Som de röda staplarna i diagrammet visar prognosticeras befolkningsökningen framöver ligga runt 1 %.

Figur 4 - Procentuell befolkningsförändring 1969–2023 med prognos till 2033



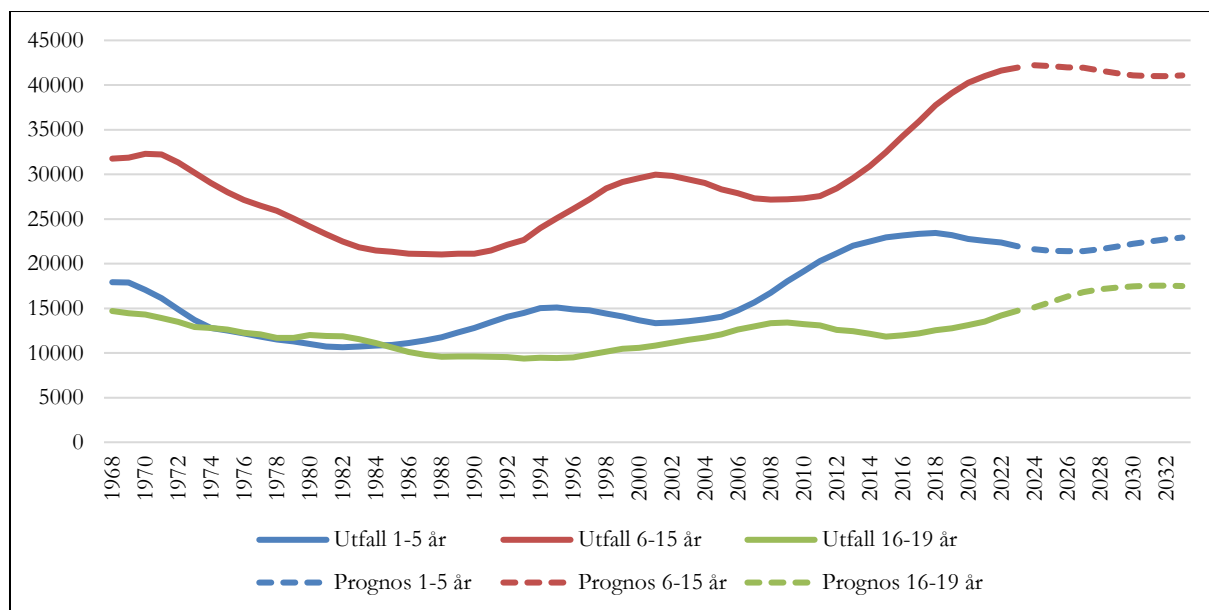
Källa: SCB och Malmö stads befolkningsprognos 2023–2033

Hur befolkningsökningen fördelar sig mellan olika åldersgrupper har betydelse för behovet av olika typer av verksamhetslokaler. Figur 6 visar hur antalet barn i förskoleåldern och i grundskoleåldern samt ungdomar i gymnasieåldern har förändrats över tid i Malmö och hur prognosen ser ut fram till 2033. Som diagrammet visar hade Malmö en kraftig ökning av antalet barn i förskoleåldern under perioden 2005–2015 med en genomsnittlig ökning på 4,8 % per år och totalt drygt 9 000 fler förskolebarn under perioden. Sedan 2019 har antalet 1–5 åringar minskat och det prognosticeras en fortsatt minskning innan en ökning förväntas från 2028 och framåt. Diagrammet visar också den kraftiga ökningen av barn i grundskoleåldern under perioden 2012–2020 då den genomsnittliga ökningen låg på 4,3 % per år och totalt knappt 13 000 fler elever. Under senare år har ökningstakten minskat och från 2025 förväntas antalet barn i grundskoleåldern minska.

Befolkningstillväxten i dessa grupper har lett till en omfattande utbyggnad av för- och grundskolelokaler i Malmö under det senaste dryga decenniet.

Antalet ungdomar i gymnasieåldern, 16–19 år, har ökat sedan 2016 och förväntas fortsätta öka under prognosperioden. Totalt förväntas antalet Malmöbor i gymnasieåldern öka med cirka 2 850 personer eller drygt 20 % mellan 2023–2033. Merparten av ökningen förväntas ske fram till 2027. Även denna befolkningsökning återspeglas i en utbyggnad av kapaciteten i den kommunala gymnasieskolan i Malmö.

Figur 5 - Utfall och prognos för planeringsåldrarna 1–5, 6–15 och 16–19 år



Källa: SCB och Malmö stads befolkningsprognos 2023–2033

En av flera osäkerhetsfaktorer gällande hur befolkningen kommer att förändras framöver är hur barnafödandet kommer att utvecklas. Fruktksamheten, det vill säga antal födda barn per kvinna, har kontinuerligt sjunkit i Sverige sedan 2010 och detta får såklart påverkan på antalet barn som kommer att efterfråga förskola och skola i framtiden.

Antalet Malmöbor som är 80 år eller äldre förväntas öka framöver. 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 fyrtiootalister hinner fylla 80 år under prognosperioden. Tillväxttakten förväntas vara relativt stabil och vid slutet av prognosperioden väntas det finnas 4 600 fler Malmöbor som är 80 år eller äldre än det fanns år 2022. Detta motsvarar en ökning på 32 %. Kommande generationer, alltså de som är födda under 1950-talet, är färre till antalet och antalet äldre kommer därmed att minska på längre sikt.

Hur dessa förväntade befolkningsförändringar påverkar lokalplaneringen beskrivs i avsnittet ”Framtida lokalbehov och pågående lokalprojekt”.

## 4.2. Privata utförare

Inom förskoleverksamheten finns cirka 16 % av det totala antalet platser hos fristående huvudmän. Kapaciteten inom fristående verksamheter har historiskt varit förhållandevis stabil, men under 2023 skedde en minskning med nästan 400 platser då flera fristående verksamheter avvecklades. Förändringar i skollagen rörande ägarprövning innebär att ett antal fristående förskolor kan komma att avvecklas under planeringsperioden, främst gällande föräldrakooperativ. Även förändringar rörande den ekonomiska ersättningen kan komma att påverka antalet fristående förskolor. Dessa är faktorer som måste vägas in i bedömningen om vilken kommunal kapacitet som kommer att krävas framöver. Samtidigt finns det ansökningar om att starta nya fristående förskolor,

men den samlade bedömningen från förskolenämnden är en viss minskning av kapaciteten inom fristående huvudmän under planeringsperioden.

Andelen grundskoleelever i kommunal regi har ökat över tid, från 84,4 % år 2015 till 86,5 % idag. Utvecklingen i Malmö går emot en nationell trend där andelen elever i kommunal regi i stället har minskat något under samma period. Den ökning som har skett i Malmö bedöms av grundskolenämnden delvis bero på att den omfattande utbyggnaden av kommunala grundskolor i staden har inneburit att allt fler har kunnat erbjudas en skolplats på en kommunal skola nära hemmet.

Inom gymnasieskolan gick 2023 56 % av eleverna i kommunala regi, 45 % i privat regi och resterande i andra kommuner.

Även inom det sociala området finns det ett stort antal privata utförare som den kommunala verksamheten behöver förhålla sig till. Arbetsmarknads- och socialnämnden är i ett aktivt omställningsarbete från inköp av externa resurser till att i större utsträckning tillhandahålla insatser och boenden i egen regi. Omställningen ställer krav på lokalbeståndet. Behovet av nya lokaler bedöms öka succesivt under planeringsperioden och även anpassningar av lokalerna förväntas öka, i syfte att tillskapa mer ändamålsenliga lokaler.

Inom särskilt boende finns det ett flertal privata utförare som tillhandahåller platser. Under 2023 stod privata utförare för cirka 25 % av de totala kostnaderna för särskilt boende.

## 5. Nya principer för lokalförsörjningen i Malmö stad

I september 2022 tog kommunfullmäktige beslut om nya principer för lokalförsörjningen i Malmö stad (STK-2020-540, KF 220901 §197). Principerna omfattar policy för lokalförsörjningen, lokalbeslutsprocess, internhyresmodell samt riktlinjer för lokalbank. Beslutet innebar en tydligare samlad styrning gällande hur lokalförsörjningsarbetet ska bedrivas i staden. De nya principerna har sedan beslutet i fullmäktige genomförts, men fortsatt implementering och utveckling av dessa delar kommer att krävas framöver. Nedan ges en nulägesbild av hur arbetet med att implementera de nya principerna ser ut.

### 5.1. Policy för lokalförsörjning

Policyn anger roller och ansvar, övergripande principer samt processer som är av vikt för lokalförsörjningsarbetet i Malmö stad. Syftet är att policyn ska sätta de övergripande ramarna för hur lokalförsörjningsarbetet ska bedrivas. Det gör att implementeringen av policyn blir svårare att utvärdera än övriga delar av de nya principerna eftersom den utgör mer övergripande än konkret styrning. Stadskontorets bedömning är dock att policyn har bidragit till att tydliggöra de olika rollerna i lokalförsörjningsarbetet. Dessutom har den varit ett stöd i enskilda lokalanskaffningsärenden exempelvis gällande valet mellan att äga och hyra verksamhetslokaler samt att utreda de långsiktiga ekonomiska konsekvenserna.

### 5.2. Lokalförsörjningsprocess

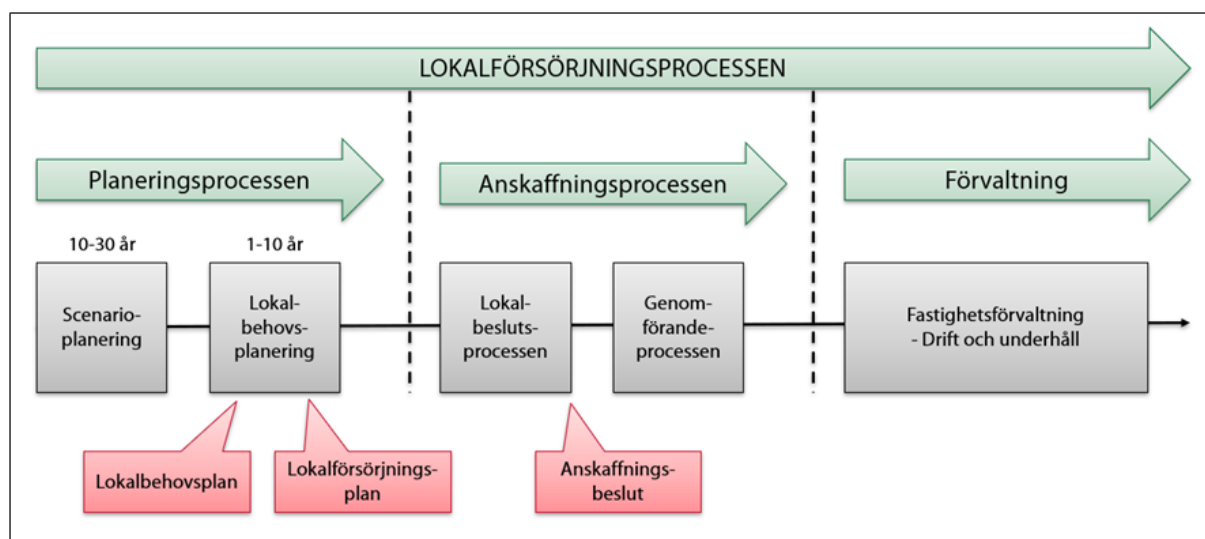
Syftet med att fastställa hur lokalförsörjningsprocessen ser ut i Malmö stad är att tydliggöra gemensamma hållpunkter för alla de aktörer som har en roll i arbetet. I verkligheten är lokalförsörjningen dock en iterativ process och de olika delarna löper ofta parallellt med varandra. Lokalförsörjningen består av tre huvudsakliga delar: planering, anskaffning och förvaltning, vilket illustreras i Figur 8. Lokalförsörjningsplanen ger en årligen uppdaterad bild över den samlade lokalplaneringen i staden under de kommande tio åren som baseras på nämndernas lokalbehovsplaner. Lokalplaneringen sker inom ramen för de förvaltningsspecifika lokalförsörjningsgrupperna (FLG) där både lokalnyttjaren och lokalförsörjaren är representerade, även om det är respektive lokalnyttjande nämnd som tar beslut om lokalbehovsplan för sin verksamhet.

Det pågår ett arbete med att utveckla Scenarioplaneringen som har en tidshorisont på 30 år fram i tiden. Denna planering blir såklart mer osäker men bedöms vara ett viktigt underlag för exempelvis stadens översiktsplan och markförsörjning.

Efter planeringen tar anskaffningen vid. I den delen har lokalbeslutsprocessen förändrats med avstämningar i den kammungemensamma lokalförsörjningsgruppen (KLG) inför politiska beslut i enskilda lokalärenden utifrån gemensamma mallar för vad ett lokalanskaffningsbeslut ska innehålla. Dessutom tar nu respektive lokalnyttjande nämnde beslut om att ansöka om lokalanskaffning hos kommunstyrelse eller kommunfullmäktige beroende på investeringens eller inhyrningens storlek. Tidigare tog servicenämnden beslut om objektsgodkännande vid lokalinvesteringar.



Figur 6 - Lokalförsörjningsprocessen i Malmö stad



Den nya processens syfte är att stärka samarbetet mellan stadens förvaltningar. För att nå ett bra resultat inom lokalförsörjningen krävs att förvaltningarnas olika kompetenser tas tillvara för att få till effektiv lokalförsörjning och en realistisk planering.

De lokalnyttjande nämndernas behov och arbetssätt ser olika ut och respektive FLG-grupp behöver hitta sina former för att uppnå ett effektivt samarbete, men stadskontoret ser redan nu att exempelvis beslutsunderlagen i lokalanskaffningsärenden har förbättrats vilket var ett av huvudsyftena med den nya lokalbeslutsprocessen.

### 5.3. Internhyresmodell

Från och med 1 januari 2024 har Malmö stad en ny internhyresmodell för lokaler som förvaltas av servicenämnden. Den nya internhyran speglar stadens faktiska självkostnad för den enskilda lokalen. Införandet av den nya hyresmodellen påverkar inte stadens faktiska kostnader för lokaler, men synliggör vad respektive lokal kostar.

För nya lokaler är kapitalkostnaden, vilket innefattar ränta och avskrivningar, dyrare de första åren i den nya internhyresmodellen än i tidigare modeller. Tidigare har servicenämnden subventionerat hyran för en enskild lokal de första åren genom det överskott servicenämnden gjort på övriga lokaler. Denna modell har gjort att den totala lokalkostnaden i Malmö stad har sett högre ut än vad den i realiteten är då nämndernas lokalhyror genererat överskott hos servicenämnden.

Lokalnyttjande nämnds internhyra har förändrats i och med den nya modellen, vilket har justerats för i kommunbidragstilldelningen inför 2024. Det resultatkrav som servicenämnden tidigare hade har tagits bort och nämnden erhåller nu kommunbidrag för att finansiera den verksamhet som inte finansieras genom internhyran eller andra interna köp- och säljflöden. I samband med införandet av ny internhyra avslutades den särskilda hanteringen av internlån till servicenämnden. Servicenämnden har övergått till att belastas med anläggningsränta så som övriga nämnder.

I jämförelse med tidigare internhyresmodell är hyran för en enskild lokal cirka 10 % högre det första året med nuvarande ränteläge. Det tar sedan fyra till åtta år, beroende på hur stor andel av tidigare internhyresavtal som räknades upp med konsumentprisindex (KPI), antagen till 2 %, innan hyran blir den samma som i tidigare internhyresmodell. Med en högre inflation går det snabbare och med en lägre inflation tar det längre tid innan brytpunkten nås där hyran är den samma i den nya internhyresmodellen som i den gamla. Resterande år då lokalen nyttjas kommer nämnderna ha en lägre kostnad för lokalen än i tidigare hyresmodell. Anledningen till att denna effekt uppstår är att lokalkostnaderna nu följer stadens redovisning och den redovisade självkostnad som staden har.

Förskolenämnden tar i sin lokalbehovsplan upp Sifs och Bollens förskolor där hyran blir nästan 30 % högre. Den stora skillnaden i hyra beror främst på stadens internränta har fördubblats mellan beräkningen av de två hyrorna. Tidigare tecknades hyresavtalet flera år i förväg på den då aktuella internräntan. Sedan reglerade servicenämnden eventuellt underskott eller överskott mot den verkliga räntan via det negativa kommunbidraget.

Kostnaden för en enskild lokal ges av när i tid investeringen i lokalen genomfördes för att sedan avta med de avskrivningar som görs i lokalen. Med den nya hyresmodellen är tanken att nämnderna tillgodogör sig avskrivningarna och därmed skapas utrymme för att reinvestera i de befintliga lokalerna eller anskaffa nya lokaler utan att den totala lokalkostnaden påverkas lika mycket som i tidigare modell. Teoretiskt ska den nya internhyresmodellen snarare ge nämnderna möjlighet att ersätta eller göra nya lokalanskaffningar som finansieras via avskrivningar i befintligt lokalbestånd. Den allra viktigaste aspekten är att nämndens kostnad speglar stadens kostnad för lokalerna. Det är viktigt att de enskilda nämnderna ser de ekonomiska konsekvenserna för staden av nya investeringar eller lokalanskaffningar.

I januari 2024 aviserades de nya hyrorna för 2024 i enlighet med den nya internhyresmodellen. En konsekvens av att införa en hyresmodell som är baserad på självkostnad är att kalkylmallen för att beräkna investeringarnas livskostnad blivit både lokalnyttjarnas och lokalförsörjarens verktyg. Driftkostnaden beräknas utifrån schabloner per kvadratmeter och kapitalkostnaden är en ren konsekvens av det investerade beloppet. Det blir därmed transparent hur hyran på en lokal sätts och utvecklas vilket skapar en ökad kostnadsmedvetenhet och ger ett bättre beslutsunderlag.

Förskolenämnden lyfter i sin lokalbehovsplan att den nya internhyresmodellen kan innebära problem med att finansiera nya lokaler framöver. Stadskontorets mening är att problemet inte är den nya internhyran utan att nämnden ser ett behov av att anskaffa nya lokaler trots att de inte har en demografisk utveckling som gör att lokalerna kan finansieras genom demografiersättningen. Om inte en utbyggnad av förskolelokaler sker kan dock inte nuvarande kapacitet sett till antal platser upprätthållas eftersom delar av den planerade utbyggnaden avser att ersätta lokaler som måste avvecklas.

## 5.4. Lokalbank

Under 2023 lämnades åtta objekt in till lokalbanken. Objekten som lämnades in var tre mindre skollokaler, en lägenhetsförskola, Stapelbädden som används för föreningsaktivitet,

lantbruksmuseet Wowragården, kommunstyrelsens kontorslokaler på Uven (extern hyresvärd) samt en annan externt inhyrd lokal i kvarteret Dimman. Dessa lokaler och de lokaler som sedan tidigare är vakanta finansieras inom internhyresmodellen genom att lokalerna budgeterade självkostnad delas upp på samtliga lokaler. Totalt uppgår den vakanta ytans självkostnad till 44 mnkr i 2024 års hyra vilket motsvarar cirka 2,5 % av den totala hyreskostnaden för de internt upplåtna lokalerna.

Lokalprocessenheten (LOPE) på stadsfastigheter har ett kontinuerligt arbete kring stadens vakanta lokaler. För de fall då det inte finns ett kommunalt behov av lokalen utvärderas utveckling eller avyttring. Parallellt utvärderas om pågående detaljplaner och exploateringsprojekt kan ha nytta av fastigheten som blivit vakant.

## 6. Framtida lokalbehov och planerade lokalprojekt

I detta avsnitt ges en övergripande bild av stadens framtida behov av verksamhetslokaler och den planering som finns för att tillgodose det behovet. Behovsbeskrivningarna bygger på nämndernas beslutade lokalbehovsplaner.

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 lokalbehovsplanerna som finns bifogat i ärendet.

### 6.1. 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.

#### 6.1.1. Förskola

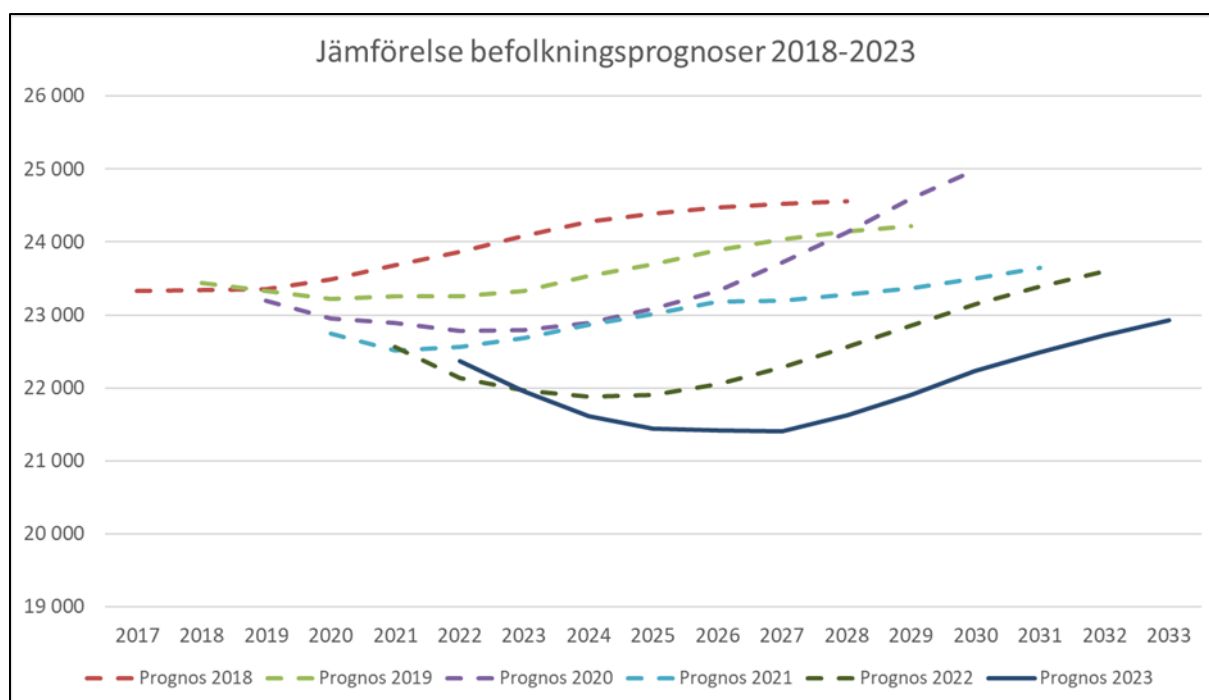
Den befintliga kommunala förskoleverksamheten bedrivs i cirka 200 förskolelokaler. Ungefär 70 % av lokalbeståndet är kommunalt ägt. I maj 2023 fanns en kapacitet i Malmö stads samlade verksamhet att ta emot cirka 17 500 barn. Malmös fristående förskolor och pedagogiska omsorg har en kapacitet om cirka 3 600 platser.

Under inledningen av planeringsperioden förväntas antalet barn i förskoleåldern minska för att till 2033 öka med cirka 1 500 barn jämfört med idag. Ökningen på sikt hänger ihop med bedömningen att fruktsamheten, som SCB i många år har förutspått ska öka, faktiskt ökar. Detta har under ett antal år inneburit en överskattning av behovet av förskoleplatser på längre sikt. 2023 är fruktsamheten under 1,5 barn per kvinna i Malmö. SCB och Malmö stads befolkningsprognos antar att fruktsamheten ska öka till 1,8 barn per kvinna under planeringsperioden. Samma antaganden har funnits i tidigare års befolkningsprognoser.

Som Figur 10 visar är det betydande skillnader i antal prognosticerade barn och faktiskt utfall. Med tanke på att det tar cirka 6–8 år att genomföra en investering i nya lokaler så visar det på svårigheten att planera förskolelokaler.

Ökningen av barn i förskoleålder är bara en bidragande orsak till behovet av nya förskolelokaler. Mer betydande är nödvändigheten att ersätta tidsbegränsade bygglov eller befintliga lokaler som inte bedöms vara ändamålsenliga. Det finns även en del byggnader vars tekniska livslängd är uppnådd och behöver ersättas. Dessutom styrs behovet av förskoleplatser av utbud och efterfrågan i olika delar av staden. En stor befolkningsökning i vissa utbyggnadsområden innebär att nya lokaler behöver tillföras för att möta en ökad efterfrågan i just dessa områden. Cirka hälften av alla planerade nybyggnadsprojekt under perioden kan kopplas till stadens utbyggnads- och omvandlingsområden.

Figur 7 - Jämförelse av befolkningsprognoser 2018–2023



Källa: Förskolenämndens lokalbehovsplan 2025–2034

Trots en omfattande planering för utbyggnad och att tillgången på platser i staden som helhet bedöms som tillräcklig väntas det dock fortsatt finnas geografiska obalanser i tillgången på platser. 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 kommer bli problematisk. Nya lokaler är dyrare än äldre lokaler och om inte barnantalet ökar innebär det att nämnden kommer ersätta billiga sämre lokaler med nya dyrare lokaler utan att fler barn kan finansiera lokalerna via demografiersättningen.

### 6.1.2. Grundskola

Malmö stads grundskoleverksamhet har en teknisk kapacitet på cirka 40 000 skolplatser i 76 grundskoleenheter. I Malmö finns det cirka 41 500 barn i grundskoleålder varav 85 % går i kommunal skola. Det innebär att cirka 88 % av Malmö stads skolplatser var belagda. Det är en hög belägningsgrad utifrån erfarenhetsvärden och omvärldsanalys. En önskvärd belägningsgrad är mellan 80–90 %.

Grundskolenämnden bedömer att föreslagen planering ger tillräcklig kapacitet under hela planeringsperioden. Detta skiljer sig mot tidigare års lokalbehovsplaner och grundskolenämnden har historiskt haft en stor utbyggnad av antalet platser sedan den bildades 2013. Trots att den totala kapaciteten finns kommer det ske en mindre utbyggnad för att kunna erbjuda skola i stadens utbyggnadsområden och i områden med en befintlig platsbrist. Kapaciteten kommer att öka med cirka 3 000 grundskoleplatser fram till 2034 om samtliga planerade objekt realiserar. Brutto tillkommer fler platser men cirka 1 500 platser kommer under perioden avvecklas.

### 6.1.3. Anpassad grundskola

Skolformen anpassad grundskola omfattar läsåret 2023/2024 522 elever på anpassade grundskolor samt cirka 55 elever som läser enligt anpassad grundskola men integrerat på olika grundskolor. Verksamhet bedrivs inom 19 anpassade grundskolor. En majoritet av lokalerna för den anpassade grundskoleverksamheten ligger i samma lokaler eller i direkt anslutning till befintliga grundskolelokaler, men det finns utöver detta fyra lokaler för anpassad grundskola som inte ligger inom samma fastighet som en grundskoleenhet.

Ett antal anpassade grundskoleenheter bedrivs i lokaler som bedöms som icke-ändamålsenliga för verksamheten. Det är primärt mindre lokaler som begränsar verksamhetens organisering. Det är därför önskvärt att lämna och ersätta dessa lokaler. Med det platsbehov som råder inom anpassade grundskolan samt den prognosticerade lokalkostnadsutvecklingen är bedömningen att det finns begränsad möjlighet att lämna de lokaler som inte bedöms som fullt ändamålsenliga under planeringsperioden.

Behovet av platser i anpassad grundskola har ökat sedan 2018 med 200 platser. År 2018 var cirka 0,85 % av den totala befolkningen i Malmö i behov av en plats i anpassad grundskola, 2023 var motsvarande siffra omkring 1,3 %. Ökningen har lett till snabba och ibland kortsiktiga lösningar för att möta platsbehovet, vilket har resulterat i att det idag bedrivs anpassad grundskola i ett antal tillfälliga lokaler som ursprungligen togs i bruk för ett annat syfte och det finns ett behov av att på sikt ersätta dessa lokaler med ändamålsenliga och mer långsiktiga lokaler.

För hela planeringsperioden finns, med nuvarande planering, tillräckligt med anpassade grundskoleplatser för att möta upp det prognosticerade behovet. Att den planerade kapaciteten överstiger det förväntade behovet är nödvändigt sett till de osäkerheter som finns kopplat till lokalplaneringen och utvecklingen inom den anpassade grundskolan.

För perioden 2025–2034 finns en planering för fyra ny- och ombyggnationer motsvarande cirka 240 nya platser för den anpassade grundskoleverksamheten. Vidare finns en planering för att lämna tio mindre eller tillfälliga lokaler i det befintliga beståndet motsvarande cirka 260 platser. Det ger en minskning med cirka 20 platser. Men i jämförelse med 2023 är det en ökning med 40 platser då platser kommer till under 2024.

### 6.1.4. Gymnasieskola och vuxenutbildning

Malmö stad har 13 gymnasieskolor inklusive anpassad gymnasieskola och fem enheter för vuxenutbildning. 76 % av lokalbeståndet är egenägt och resterande 24 % hyrs in från externa fastighetsägare. Lokalbeståndet anses i huvudsak vara ändamålsenligt. Lokalkapaciteten ökar under 2024 genom öppnandet av två nya större gymnasieskolor som gör att nämnden bedöms klara sitt lokalbehov under hela perioden, vilket dock kan förändras framöver beroende på hur söktrycket utvecklas. Malmö Citadellsgymnasium är den största satsningen på nybyggda gymnasielokaler sedan 1960-talet i Malmö.

Antalet ungdomar i gymnasieåldern förväntas öka med cirka 20 % mellan 2023 och 2033. Ökningen motsvarar 2 856 individer. Cirka 80 % av gruppen 16–19 år går år 2023 i gymnasieskola.

Resterande invånare i åldersgruppen är antingen del av det kommunala aktivitetsansvaret (KAA) eller deltar inte i utbildningsverksamhet (främst 19-åringar som gått ut gymnasiet).

Det innebär att befolkningsökningen inte resulterar i ett motsvarande behov av nya gymnasieplatser. Bedömningen är att det, med nuvarande planering, finns tillräckligt med platser i den kommunala gymnasieskolan under planeringsperioden.

Av de elever som antogs till gymnasieskolan inför höstterminen 2023 antogs 55 % till kommunala gymnasieskolor. Nämnden har gjort en prognos med olika scenarier av behovet av platser utifrån vilken andel som väljer Malmö stads gymnasieskolor i framtiden. Staden siktar på att kontinuerligt öka sin andel av eleverna i gymnasieskolan. Det bör finnas en överkapacitet då även elevernas val av program påverkar lokalbehovet.

Nämnden vill utreda om de är långsiktigt ekonomiskt fördelaktigt att ersätta de förhyrda lokalerna med eget ägda. Det rör sig om Bellvuegymnasiet, Universitetsholmens gymnasium och Valdemarsro gymnasium (som bedriver anpassad gymnasieskola). Nämnden planerar även att utöka sin verksamhet inom Stadionområdet genom nybyggnation av en gymnasieskola med idrottsprofil. Efter planeringsperioden fram till 2035 planeras en ny gymnasieskola i Nyhamnen. Skolan kan eventuellt ersätta förhyrningen av lokaler i kvarteret Gäddan.

#### **6.1.5. Anpassad gymnasieskola**

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden bedriver anpassad gymnasieskola på tre skolenheter varav två är integrerade i gymnasieskolor. Den tredje skolan, Valdemarsro gymnasium, bedriver enbart anpassad gymnasieskola och LSS korttidstillsyn för elever. Två av enheterna har utgående externa hyresavtal och nämnden kommer att utreda verksamheternas framtida lokalbehov. Nämnden förväntar sig en ökning av antalet elever i anpassad gymnasieskola framöver eftersom elevantalet i anpassad grundskola har ökat under senare tid.

#### **6.1.6. Vuxenutbildning**

Malmö stads vuxenutbildning inklusive 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. Pågående lågkonjunktur kan därför innebära ett ökat lokalbehov även om konjunkturen ännu inte resulterat i någon dramatisk ökning.

## **6.2. 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 (SoL, 2001:453) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS, 1993:387). 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.

### **6.2.1. Särskilt boende för äldre**

Malmö stad har idag knappt 1 500 lägenheter fördelat på 38 särskilda boenden för äldre. Därutöver finns ett växelvårdsboende på Mathildenborg med 19 lägenheter samt 176 platser på korttidsboenden. Knappt hälften av dessa boenden ägs och förvaltas av Malmö stad genom servicenämnden och resterande av privata hyresvärdar.

Ökningen av äldre under planeringsperioden leder till ett ökat behov av platser inom särskilt boende framöver. Fram till 2026 sker den största ökningen i åldersgruppen 80–84 år, men från och med 2027 tar ökningen även fart i åldersgruppen 85–89 år. Fram till 2033 ökar gruppen 80–84 år med 35 % och gruppen 85–89 år med 43 %. Gruppen som är 90 år och äldre förväntas minska under planeringsperiodens första del för att mot slutet av perioden öka igen, dock i mycket begränsad omfattning.

Behovet av platser på särskilt boende bedöms öka med cirka 180 platser mellan 2025 och 2030, motsvarande två till tre nya boenden. Under perioden 2031–2033 bedöms behovet öka med cirka 150 platser, motsvarande två nya boenden. Ett omfattande planeringsarbete kommer att krävas för att identifiera och starta upp lokalanskaffningsprojekt då det i nuläget saknas konkreta projekt för att tillgodose det förväntade lokalbehovet.

Mot slutet av planeringsperioden har den stora gruppen 40-talister som är orsaken till att de äldre befolkningsgrupperna ökar hunnit uppnå en relativt hög ålder. Kommande generation, de som är födda under 1950-talet, är mindre till antalet och antalet äldre kommer därmed att minska. Behovet av platser på särskilt boende följer i viss mån därefter, även om behovet även påverkas av andra parametrar. Utvecklingen behöver följas och analyseras löpande för att kunna anpassa lokalplaneringen därefter.

### **6.2.2. Vård och omsorg i brukarens hem**

En omfattande vård- och omsorgsverksamhet för äldre bedrivs i brukarnas hem. Hemtjänst, hemsjukvårds- och rehabiliteringspersonal utgår ifrån fysiska kontor runt om i staden.

Sedan 2019 har tre lokaler för hemtjänst och hemsjukvård tillkommit, motsvarande 4 500 kvm. Ett antal lokaler har också lämnats som en följd av omorganisationen 2017 som innebar behov av samlokaliseringar.

Även behovet av lokaler för hemtjänst påverkas av ökningen av åldersgruppen 80 år och äldre. Mellan 2025 och 2030 beräknas antalet Malmöbor med behov av hemtjänst öka med cirka 600 personer, primärt inom områdena Centrum, Limhamn-Bunkeflo samt Södra Innerstaden. I dessa områden bedöms det finnas behov av tre nya hemtjänstlokaler för att kunna ge service till fler brukare. Under åren 2030–2033 bedöms ytterligare lokaler behövas i Limhamn, Centrum, Fosie och Rosengård.



### **6.2.3. Arbetsmarknadsinsatser**

Staden bedriver arbetsmarknadsinsatser i tio verksamhetslokaler med olika inriktning: kontor, verkstad, snickeri, butik samt utbildningskök och caféverksamhet. Generellt bedöms lokalerna vara tillräckliga, ändamålsenliga samt möjliggöra för planerad verksamhetsutveckling. Undantaget är utbildningsköken som inte lever upp till verksamhetens behov. Planering pågår för att helt ersätta ett av de befintliga utbildningsköken.

Utökade lokalbehov för stadens arbetsmarknadsinsatser kan möjligen uppstå som en följd av den statliga utredning om aktivitetskrav på heltid för försörjningsstödstagare som pågår. Utredningen väntas bli klar under våren 2024.

### **6.2.4. Individ- och familjeomsorg**

Arbetsmarknads- och socialnämnden arbetar med att effektivisera individ- och familjeomsorgen i staden, med fokus på att ställa om verksamheten för att öka antalet insatser i egen regi. Syftet är att förbättra effekten av vården och öka kostnadseffektiviteten i verksamheten. Staden disponerar idag cirka 20 verksamhetslokaler för insatser och besök för individ- och familjeomsorg. I dessa lokaler finns begränsade möjligheter till utökning och vid utökning av insatser i egen regi kommer det på sikt innebära behov av nya lokaler. I Lindängens centrum finns Framtidens hus där två verksamheter inom nämndens område är placerade. Där är behoven omfattande och det är osäkert huruvida nämnden kommer att kunna bedriva sin verksamhet där på sikt.

Ny socialtjänstlag, samsjuklighetsutredningen samt omställningen till Nära vård är alla faktorer som bedöms kunna komma att påverka lokalbehovet under planeringsperioden. Vidare utredningar krävs för att bedöma omfattningen.

### **6.2.5. Boenden för stödverksamhet, migration och hemlöshet**

Staden bedriver verksamhet inom ett antal olika sociala boendeformer. Bland annat ett tiotal HVB- och stödboenden, boenden för kommunmottagna nyanlända samt boenden med skydd för personer som är i risk för eller har utsatts för våld. Det bedrivs även ett antal akutboenden, genomgångs- och övertagsboenden på ett sjuttiofem adresser med fokus på hemlöshet.

I lokalförsörjningsplan för 2023–2032 angavs att Enebackens familjeinstitutions lokaler inte var ändamålsenliga och behövde ersättas. Lokalernas skick har utretts vidare och utredningar har visat att så inte är fallet. Renovering kommer att ske under planeringsperioden.

Det finns flera osäkerhetsfaktorer kring hur migrationen till Malmö kommer att se ut i framtiden. Förutom läget i olika konflikter runt om i världen påverkas även migrationen av politiska beslut på nationell- och EU-nivå. Eftersom behovet har de senaste åren har ett antal boenden för ensamkommande barn ställts om till en bredare målgrupp. Antalet personer som kommunen tagit emot för bosättning enligt bosättningslagen har varierat mellan åren. År 2018 var kommunantalet 155 medan det 2023 var noll.

Malmö förväntas ta emot cirka 300 nyanlända personer per år inom kommunmottagandet under perioden 2023–2025 och något färre under år 2026. Personer från Ukraina som beviljas

uppehållstillstånd med tillfälligt skydd enligt massflyktsdirektivet ingår inte i prognosen över kommunmottagna. Staden behöver ha beredskap för att snabbt kunna ställa om sin verksamhet beroende på migrationens utveckling.

En utökning motsvarande fyra nya HVB-hem och ett HVB-hem för barn med särskilda behov bedöms krävas fram till år 2030. Här krävs ett omfattande planeringsarbete eftersom konkretiserade lokalprojekt för att tillgodose dessa behov till största delen saknas.

Under de senaste åren har antalet insatser som vänder sig till Malmös hemlösa invånare minskat. Bedömningen på sikt är att antalet insatser kan komma att öka i takt med att befolkningen i staden ökar och om bostadsbyggandet inte motsvarar befolkningsökningen.

Stadens akutboenden, genomgångs- och övertagsboenden med fokus på hemlöshet består av både enskilda lägenheter och gruppboenden. Inom verksamhetsområdet finns det cirka 400 boendeplatser i lokaler med tidsbegränsade bygglov. Byggloven löper ut mellan 2025–2027 där några sannolikt kan förlängas. Ett arbete kommer att krävas under planeringsperioden för att säkra hur detta platsbehov bäst tillgodoses. Inom flera av de kollektiva boendeformerna finns dessutom förbättringspotential i nuvarande lokaler.

Malmö stad har arbetat med metoden Bostad först i cirka 10 år och planerar för att ytterligare utöka antalet platser, vilket medför ett behov av fler lägenheter under perioden.

#### **6.2.6. LSS-bostäder**

LSS-bostäder (bostäder med särskild service enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) för vuxna utgör den största delen av funktionsstödsnämndens lokalbestånd med 907 lägenheter, varav 424 finns i gruppboendestad, 337 är servicebostadslägenheter och 144 är fristående satellitlägenheter.

Målgruppen har under de senaste åren varit relativt konstant sett till antal brukare. Däremot är behoven inom gruppen under förändring. Den grupp av brukare som har rätt till insatser enligt personkrets 3 (personer med varaktiga fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar) minskar, medan den grupp som har rätt till insatser enligt personkrets 1 (personer med intellektuell funktionsnedsättning och/eller autism) ökar. För lokalplaneringen innebär det att behovet av servicebostäder och satellitlägenheter minskar, medan behovet av gruppboendestäder ökar. Sedan 2018 har 40 satellitlägenheter avvecklats och 52 gruppboendestadslägenheter tillkommit. Funktionsstödsnämnden bedömer att denna utveckling kommer att fortsätta och prognosticerar en årlig minskning om tio brukare från serviceboenden och satellitlägenheter och en samtida ökning av behovet av gruppboendestadslägenheter. Den kö om tio personer som idag finns till gruppboendestäder behöver dessutom hanteras. Sammantaget kommer behovet att behöva mötas med ett nytillskott om 12 lägenheter i gruppboendestad per år under planeringsperioden.

Utbyggnaden får, trots att samtidig avveckling kommer att ske, ekonomiska konsekvenser för nämnden. Gruppboendestäderna är dyrare än satellitlägenheter, både sett till att nyproduktion krävs och till ökade behov av specialanpassningar. Omställningen får också konsekvenser för stadsplaneringen. Gruppboendestäder behöver visserligen placeras i olika typer av miljöer, men då det idag

råder ett underskott på boenden i naturnära, stimulianpassade miljöer, kommer denna typ av boenden prioriteras. Allt fler brukare är också i behov av de typen av miljöer. Det innebär att utbyggnaden ofta behöver ske utanför stadens utbyggnadsområden.

Utöver lägenheter för vuxna bedriver staden sju boendeverksamheter riktade till barn och unga samt fyra boenden för korttidsvistelse, varav tre är inriktade just på barn och unga. Ett nytt korttidsboende öppnades våren 2024 och ytterligare ett permanent boende bedöms behövas från 2027.

I samband med behandling av Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023–2032 fattade kommunfullmäktige beslut om att uppdra åt berörda nämnder att prioritera planeringen för LSS-boende under år 2023. Ett gemensamt arbete har sedan dess gjorts av primärt funktionsstödsförvaltningen, serviceförvaltningen och stadsbyggnadskontoret. Arbetet har resulterat i en bruttolista med tänkbara alternativ, prioriteringar har genomförts och en arkitektävling har utförts i syfte att hitta en grund för den parallellprojektering av fyra boenden som nu genomförs. Det gemensamma planeringsarbetet fortlöper för att säkra ytterligare anskaffningar och hitta former för en långsiktig planering för LSS-boenden, inom ramen för lokalbeslutsprocessen.

Kommunstyrelsen ser positivt på det genomförda arbetet och vill betona vikten av ett fortsatt samarbete i frågan.

### **6.2.7. Daglig verksamhet**

Sedan slutet av 2018 och fram till och med 2023 har antalet brukare med verkställt beslut om daglig verksamhet ökat från 807 till 972, en ökning motsvarande 20 %. Under samma period har två nya lokaler per år tagits i bruk för att möta ökningen. Idag finns dock en kö motsvarande 40 brukare och behovet prognosticeras växa med i genomsnitt 53 brukare årligen under planeringsperiodens första del. Därefter kommer möjligen ökningstakten att minska, men denna prognos är osäker.

Under 2024 och 2025 kommer två lokaler för daglig verksamhet att avvecklas. En av lokalerna bedöms vara för liten och inte möta målgruppens behov och i det andra fallet löper tillfälligt bygglov ut. Lokaler för daglig verksamhet i staden bör på sikt utgöras av större lokaler än idag som kan samnyttjas av flera verksamheter och därmed nyttjas samtidigt av fler brukare. Utifrån dessa förutsättningar bedöms behovet om 3–4 nya verksamheter per år inte behöva mötas med motsvarande antal lokaler. Det faktiska lokalbehovet är helt beroende av möjligheterna till lokalutformning. Tre lokalanskaffningsprojekt pågår för närvarande. Dessa bedöms öka kapaciteten med 85 platser. Jämfört med det prognosticerade behovet saknas konkretiserade lokalanskaffningsprojekt motsvarande 235 platser inom daglig verksamhet. Ett arbete pågår inom verksamheten för att hitta rätt i de utformningskrav som behövs för att säkra fortsatt planering. Kommunstyrelsen kommer att nära följa arbetet under kommande år för att säkra planeringen i nästkommande lokalförsörjningsplan.

### **6.2.8. Socialpsykiatri**

I dag bedriver Malmö stad två boenden avsedda för särskilt boende enligt Socialtjänstlagen (SoL). Därtill bedrivs korttidsverksamhet på en adress. Såväl behovet av korttidsverksamhet som permanent boende bedöms växa under perioden. Visst utrymme finns i nuvarande lokaler för att kunna

möta behovet, men primärt väntas en omställning ske från servicebostäder som tidigare använts för behov inom personkrets 3, LSS (se ovan), till boenden inom SoL. Ingen utbyggnad bedöms krävas under planeringsperioden.

Flera av socialpsykiatrins bostäder har låg fysisk tillgänglighet vilket försvårar möjligheterna att ge fullgott stöd till en åldrande 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.

### **6.2.9. Mötesplatser**

Många nämnder arbetar med hälsofrämjande arbete och förebyggande insatser i syfte att bidra till social gemenskap, delaktighet i samhället, ökad livskvalitet samt motverkande av ofrivillig ensamhet. En viktig del i det arbetet är mötesplatser för olika grupper av medborgare.

I Malmö finns 10 mötesplatser för seniorer, geografiskt spridda i staden. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden planerar för nya och större lokaler i västra Malmö, centrum och söder i takt med att antalet äldre i de områdena ökar. Under senare delen av perioden bedöms nya mötesplatser behövas även i de östra delarna av staden. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ser även behov av att etablera ett centralt beläget Seniorens hus, en insats i samverkan med bland annat Region Skåne, som ska kunna fungera för att möta behov i hela staden.

Staden bedriver två mötesplatser inom socialpsykiatrin. Det planeras nu för ytterligare en mötesplats med särskilt fokus på personer med neuropsykiatriska funktionsnedsättningar. Planeringen sker tillsammans med den idéburna sektorn och representanter för målgruppen. Vidare undersöks möjligheten till ambulerande mötesplats för att kunna nå så många Malmöbor som möjligt.

Kulturnämnden planerar att etablera nya allaktivitetshus i linje med framtagen utvecklingsplan. Allaktivitetshusen är viktiga lokala mötesplatser vars verksamhet bygger på demokrati och yttrandefrihet där barn, unga och vuxna har möjlighet att ta plats, utveckla och delta i meningsskapande aktiviteter. De är också ett viktigt verktyg för att stärka skolorna i det sociala och relationella arbetet.

I dagsläget hyr fritidsnämnden lokaler för 18 fritidsgårdar runt om i Malmö. Det planeras för en ny fritidsgårdslokal i anslutning till en ny sporthall i södra Hyllieområdet, vilken beräknas stå klar under 2024. Fritidsgårdsverksamheten har öppna mötesplatser där ungdomar är delaktiga i och har inflytande över verksamhetens innehåll. Utvecklingen av fritidsgårdarna bör enligt nämnden ske i relation till den växande målgruppens behov och preferenser samt deras geografiska spridning i staden.

### **6.3. Lokaler för kulturverksamhet**

Kulturnämnden bedriver en mångfacetterad verksamhet i rad olika typer av verksamhetslokaler. Nämndens huvudsakliga lokalkrävande verksamheter är:

- Museum och utställningar: Malmö museum, Malmö konstmuseum och Malmö konsthall.
- Bibliotek: Stadsbiblioteket och områdesbiblioteken.

- Kulturarrangemang och mötesplatser: exempelvis Allaktivitetshuset och Arena 305.
- Pedagogisk verksamhet: Malmö Kulturskola.
- Arkiv och magasin: Malmö Stadsarkiv och museerna.

Kulturnämnden bedömer att Malmös växande befolkning och utbyggnad av staden under de kommande åren kommer att kräva en utbyggnad av flera av nämndens verksamhetslokaler. Nedan ges övergripande beskrivning av de viktigaste utvecklingsområdena nämnder ser under planeringsperioden.

Nämnden beslutar även om en utvecklingsplan för biblioteken i Malmö. Där lyfts följande fem områden fram som prioriterade gällande biblioteksutbyggnad: Hyllie, Lindängen, Kirseberg/Östervärn, Bellevuegården och Bunkeflostrand. Målet med planeringen är att säkerställa en likvärdig tillgång till bibliotek för alla Malmöbor. Under 2024 kommer kulturnämnden öppna den så kallade Kulturfyren i Hyllie som bland annat innefattar ett nytt bibliotek. För övriga områden finns inte lika framskridna planer på nya bibliotekslokaler, men nämnden ser ett behov av omlokalisering alternativt ombyggnation av befintliga bibliotek i dessa områden.

Ett annat viktigt område för nämndens verksamhet är museiområdet vars omgivning håller på att ändra karaktär från industriområde till blandad stadsbebyggelse. I och med framväxten av den nya Citadellstaden ställs nya krav på att Malmö museum och det kringliggande området bättre integreras i sin omgivning. Under 2024 fortsätter därför nämnden samarbetet med att ta fram en ny plan för gestaltning av museiområdet där stadsbyggnadsnämnden fått i uppdrag att leda utvecklingen. En annan aspekt som påverkar museiverksamheten är ett eventuellt nytt konstmuseum. Kulturnämnden bedömer att Malmö konstmuseum behöver nya, större och ändamålsenliga lokaler för att ge museet möjlighet att utveckla verksamheten och visa upp Malmös konstsamling. Kommunstyrelsen beslutade i augusti 2021 att ge stadskontoret i uppdrag att tillsammans med berörda förvaltningar utreda lämpliga och innovativa genomförandemodeller för ett nytt konstmuseum, vilket är ett utredningsarbete som pågår.

En annat lokalbehov som relaterar till museernas verksamhet är centralmagasinet. För att ta hand om kulturarvet i enlighet med museilagen och arkivlagen behövs en säker och ändamålsenlig förvaring. Samlingarna utökas dessutom kontinuerligt och därmed också behovet av mer magasinssyta. När Nyhamnen byggs ut behöver nuvarande placering av Centralmagasinet ses över. Redan 2032 behöver ett nytt centralmagasin vara klart och driftsatt enligt nämndens bedömning och räknar med att det behövs 9-års planering för att omlokalisera en så omfattande verksamhet. Kommunstyrelsen bedömer att det är angeläget att komma i gång med planeringen av nya lokaler för centralmagasinet omgående. Arbetet ansvaras för av den förvaltningsspecifika lokalförsörjningsgruppen för kulturfastigheter. I detta arbete bör möjligheten att i framtiden bedriva denna verksamhet gemensamt med andra kommuner eller Region Skåne beaktas.

Kulturnämnden bedriver inte endast egen verksamhet i de lokaler de förfogar över. En viktig del i nämndens arbete är att tillhandahålla lokaler för det fria kulturlivet. Nämnden ser att den undanträngningseffekt av kulturverksamheter som sker i takt med att staden växer kan påverka verksamheten negativt. Kulturverksamheter byggs bort eller tvingas flytta till nybyggda lokaler med högre hyror. Kulturnämnden har identifierat ett antal platser där aktuella omvandlingsprocesser

kan komma att påverka befintliga ateljéföreningar och arbetar nu aktivt för att bevara eller bereda plats för lokaler till kulturproduktion i staden. Nämnden anser även att det kan finnas behov att utreda förutsättningarna för förvärv av nyckelfastigheter för att på sikt bibehålla kostnadseffektiva lokallösningar för det fria kulturlivet och kulturproduktion.

Gällande den samlade kapacitets- och kostnadsutvecklingen bedömer nämnden att man inte kommer kunna finansiera utbyggnaden enligt utvecklingsplanen för biblioteken i Malmö samt nytt konstmuseum och centralmagasin inom befintlig ram. Enligt gällande riktlinjer för beräkning av demografieffekt för nämnderna ska bibliotekens verksamhet, inklusive lokalkostnader, täckas av demografijusteringen som görs av kulturnämnden kommunbidrag.

## 6.4. Lokaler för fritidsverksamhet

Lokaler och anläggningar utgör en mer central del i fritidsnämndens uppdrag än för de flesta andra nämnder i staden. Att tillhandahålla lokaler och anläggningar för idrotts- och fritidsaktiviteter samt för föreningslivet är ett av fritidsnämndens kärnuppdrag. Lokal- och anläggningskostnaderna utgör därför också en större andel av nämndens totala kostnader, cirka 40 %, än för övriga nämnder.

Sporthallar och gymnastiksalor utgör den största delen av fritidsnämndens lokalbestånd. Utbyggnaden av dessa lokaler är starkt kopplad till utbyggnaden av nya skolor i staden. Kostnaderna för sporthallar och gymnastiksalor delas mellan fritidsnämnden och berörd skolnämnd. Förutom för skolidrott används hallarna främst 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. Detta ses även som ett sätt att i större utsträckning kunna locka barn och unga som inte är engagerade i det organiserade föreningslivet idag. Under planeringsperioden ser nämnden att sex nya sporthallar och två nya gymnastiksalor behöver anläggas runt om i staden för att möta fritidsnämndens och grundskolenämndens behov.

Stadionområdet utgör stadens största sammanhängande område för idrott och evenemang. Området har succesivt byggts med nya anläggningar sedan Malmö Stadion stod färdig 1958. De flesta anläggningarna ägs av Malmö stad och hyrs av fritidsnämnden, men på området finns även Eleda stadion som ägs av Malmö FF. Förutom idrottsanläggningarna finns även flera skolor på området. Utvecklingsplanerna för Stadionområdet är omfattande och utgör nämndens enskilt största lokalprojekt. Grunden för utvecklingsarbetet är det planprogram (Pp 6048) för området som kommunfullmäktige godkände 2019. Där planeras för en etappvis utbyggnad med flera nya anläggningar, bland annat en multihall med fullstor fotbollsplan, en fotbolls- och friidrottsarena som ska ersätta Malmö Stadion när den rivs, en simanläggning och en ishall och en bowlinghall. I mars 2022 beslutade kommunfullmäktige om finansiering och genomförande av Stadionområdets norra del (STK-2021-864. KF 220331 §75). Då beslutades bland annat om ett ekonomiskt tak på 25 mnkr i årliga driftkostnader för multihallen och kommunstyrelsen gavs i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder fortsätta utredningsarbetet gällande etapp 3 av Stadionområdets utbyggnad.

En utökning av simytorna är ett av de mest akuta lokalbehoven inom fritidsområdet. Befintliga simhallar har en hög beläggningsgrad och allmänhetens tillgång till simytor begränsas när simundervisning och föreningsverksamhet prioriteras. Därför planeras det för en ny simanläggning på Heleneholm med fokus på simskola och föreningslivet. I mars 2023 gav kommunfullmäktige fritidsnämnden i uppdrag att ta fram underlag inför lokalanskaffningsbeslut avseende en ny simanläggning på Heleneholm samt att redovisa en plan för utbyggnaden av simanläggningar i Malmö (STK-2022-723, KF 230315 §31). I sin lokalbehovsplan redogör nämnden för att det även planeras för en ny simanläggning på Stadionområdet som är tänkt att ersätta Simhallsbadet. Dessutom anser nämnden att befolkningsutvecklingen under den innevarande planeringsperioden, och Hyllebadets höga beläggningsgrad, visar på ett behov av en ny simanläggning för allmänheten inom perioden och det fortsatta behovet för skolor att bedriva simundervisning, kan motivera till ytterligare en simanläggning i Malmö.

Fritidsnämnden driver idag fyra ishallar, Kirsebergs ishall, Limhamns ishall, Rosengårds ishall samt Isstadion på Stadionområdet. Samtliga är byggda under 1960- och 70-talen. Därutöver hyr nämnden tider i Malmö Arenas träningshall och Kockums fritid för att möta efterfrågan på träningstider från föreningslivet. Under 2021 genomförde nämnden en utredning av ishallsbeståndet och det framtida behovet i staden. Där framkom det att de befintliga ishallarna är i godkänt skick, men att det finns behov av renovering och ombyggnation för att möta dagens behov. Ingen anläggning behöver rivas de närmaste 15 åren. Därtill framkom att efterfrågan på tider är hög från föreningslivet och att beläggningsgraden är hög i befintliga hallar. Fritidsnämnden ser därför behov av tre nya ishallar inom planeringsperioden.

Planeringen av nya ishallar i Malmö bör göras utifrån ett regionalt perspektiv eftersom cirka 40 % av användarna är boende i andra kommuner. Det finns en stor rörlighet över kommungränserna av föreningsaktiva i isföreningarna, även ut från Malmö. Fritidsnämnden betalar endast föreningsbidrag för medlemmar som är bosatta i Malmö, men föreningarna är samtidigt beroende av aktiva från andra kommuner för att kunna bedriva en bra verksamhet. Denna situation medför att Malmö och andra större kommuner gör investeringar i och står för driften av ishallar som i stor utsträckning nyttjas av invånare i andra kommuner.

Fritidsnämnden ansvarar för driften av 28 idrottsplatser runt om i staden vilka domineras av ytor anpassade för fotboll och andra bollsporter. De flesta av dessa är belagda med konst- eller naturgräs. Till följd av fotbollens utveckling och dess syn på vad som anses vara funktionella underlag har nämnden sedan tidigt 2000-tal fasat ut grusplaner. Konstgräs- och grusplaner kan nyttjas cirka 2000 timmar per år hela året om, medan gräs enbart kan användas cirka 500 timmar mellan april och oktober. Övergången till fler konstgräsplaner innebär en ökad tillgång till funktionella träningsytor, men leder till ökade kostnader och större miljöbelastning. Nämndens plan är att två till tre konstgräsplaner om året kommer att läggas om under planeringsperioden, för att på det sättet kunna erbjuda fullgoda konstgräsplaner och sprida ut underhållskostnaderna över tid.

Enligt gällande riktlinjer för beräkning av demografieffekt ingår idrottslokaler (utanför skoltid), idrottsplatser och andra typer av aktivitetsytor, fritidsgårdar, föreningsbidrag och evenemang i demografiberäkningarna för fritidsnämnden. Större rekreations- och idrottsanläggningar såsom sim- och ishallar ingår inte i demografiberäkningen eftersom resursbehovet av dessa förändras utifrån

en trappstegseffekt och inte direkt korrelera med befolkningsförändringen. Detta medför att mycket av den planerade utbyggnaden inom fritidsnämndens ansvarsområde inte kommer att kunna finansieras inom fritidsnämndens budget, utan skulle kräva beslut om ramtillskott.

## 6.5. Administrativa lokaler

Samtliga nämnder i Malmö stad har behov av olika typer av administrativa lokaler för att bedriva sin verksamhet. Totalt nyttjar stadens nämnder cirka 110 000 kvadratmeter administrativa lokaler. Detta innefattar rena kontorsytor och inte administrativa lokaler som ingår som en del i andra verksamhetslokaler, såsom ett rektorskontor på en skola. Av dessa kontorsytor är cirka 60 % inhyrda från externa hyresvärdar och resterade ägs av staden och förvaltas av servicenämnden.

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

Det pågår eller har nyligen avslutats flera större lokalprojekt i staden gällande administrativa lokaler:

- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden samlokaliserade förvaltningens centrala funktioner inom samma fastighet vid Värnhemstorget under 2023. I lokalerna arbetar cirka 150 medarbetare varav majoriteten tillhör utbildningskontoret, men även de som arbetar med det kommunala aktivitetsansvaret (KAA), SFI-mottagning och Skolstart Malmö.
- Servicenämnden har påbörjat en ombyggnation av deras administrativa lokaler på Henrik Smithsgatan. Målet är ökad flexibilitet så att fler medarbetare kan ha sin arbetsplats i dessa lokaler. Nämnden planerar även att flytta IT- och digitaliseringsverksamheten från sina nuvarande lokaler på Krangatan till mer ändamålsenliga lokaler i början av 2025.
- Fritidsnämnden uttrycker en vilja att i framtiden lokalisera sitt administrativa huvudkontor till Stadionområdet i kontorsdelen av den planerade Multihallen.
- Arbetsmarknads- och socialnämnden beskriver att det i flertalet av nämndens socialtjänstkontor finns behov av att utöka antalet arbetsplatser. Flera socialtjänstkontor har behov av anpassningar av varierande slag för att utöka antalet arbetsplatser, förbättra mottagandet av Malmöbon samt att förbättra arbetsmiljön.

Utöver ovanstående projekt kommer användningen av stadshuset att förändras framöver, vilket beskrivs i nästa avsnitt.

### 6.5.1. Stadshuset

Under 2023 tog kommunfullmäktige beslut om att renovera och bygga om Malmö tingsrätts tidigare lokaler vid Rådhuset för att fungera som framtida lokaler för kommunstyrelsen och dess förvaltning stadskontoret (STK-2023-1152, KF 231123 §217). Lokalerna ägs av Malmö stad och har sedan 1970-talet hyrts ut för tingsrättens verksamhet, men står vakanta sedan sommaren 2023 då tingsrätten flyttade till nybyggda domstolslokaler i närheten av Malmö centralstation. Planen är att kommunstyrelsen kommer att flytta sin verksamhet till de ombyggda lokalerna hösten 2025.



Kommunstyrelsens flytt innebär att det kommer uppstå vakanta ytor på våning 5–7 i stadshuset. Kommunstyrelsen kommer även att lämna lokaler i kvarteret Uven och på Brogatan, vilka idag hyrs in från externa hyresvärdar.

Flera nämnder tar upp stadshuset i sina lokalbehovsplaner:

- Revisorskollegiet hyr avskilda lokaler i stadshuset idag då de inte kan dela lokaler med andra verksamheter på grund av tystnadsplikt och sekretess. De anser att befintliga lokaler över lag fungerar väl och uppfyller verksamhetens behov. De ser inga behov av förändrade lokaler under planeringsperioden men kommer att medverka i framtida översyn av användningen av lokalerna i stadshuset.
- Stadsbyggnadsnämnden anger i sin lokalbehovsplan att de har större lokaler i stadshuset än vad de har behov av. Nämnden utreder därför vilka ytor som kan lämnas och hur lokalerna i övrigt kan anpassas för att bättre tillgodose verksamhetens behov. Nämnden anser att nuvarande lokaler inte är ändamålsenliga utifrån moderna arbetsprocesser och att det finns behov av att se på möjliga ombyggnationsalternativ men också eventuell flytt av verksamheten till andra lokaler utanför stadshuset.
- Tekniska nämnden har under senare år samlokalisert merparten av sin personal till stadshuset efter att kontorslokalerna i Abboten på Rådmansgatan lämnats och lägenhetsenhetens verksamhet övergått till arbetsmarknads- och socialnämnden. Nämnden ser successivt ökande behov av kontorslokaler framöver eftersom verksamheten förväntas öka i paritet med befolkningsökningen i staden. Samtidigt finns det en osäkerhet kring hur exploateringstakten kommer att se ut framöver, vilket påverkat både nämndens personal- och lokalbehov. Dessutom går Storstadspaketet in i ett genomförandeskede framöver vilket kan minska nämndens behov av administrativa lokaler.
- Miljönämnden hyr idag kontorslokaler på Bergsgatan av extern hyresvärd. Nuvarande hyresavtal löper ut 2027 och nämnden bedömer att befintliga lokaler inte är en tillfredställande lösning för verksamheten på lång sikt då lokalerna har brister gällande ventilation, antal mötesrum och möjlighet att understödja ett modernt arbetssätt. Därför ser miljönämnden det som positivt om nämndens verksamhet skulle kunna lokaliseras till stadshuset i framtiden.
- Arbetsmarknads- och socialnämnden lyfter i sin lokalbehovsplan att det finns behov av att anskaffa nya lokaler för ett utbildningskök inom arbetsmarknadsavdelningen. Verksamheten har identifierat köket i Stadshuset som lämpligt då verksamheten kan tillgodose majoriteten av utbildningsmomenten i detta. Ett lokalbyte ses som en effektivisering i både arbetssätt och ekonomi.

I samband med att kommunfullmäktige godkände ombyggnationen av tingsrättens tidigare lokaler för kommunstyrelsens räkning gav de servicenämnden i uppdrag att i samråd med berörda nämnder utreda och ta fram förslag på stadshusets framtida användning. Denna utredning är en viktig del i att effektivisera och samlokalisera stadens administrativa verksamhet. Eftersom Malmö stad äger stadshuset finns det möjlighet att säga upp externt inhyrda lokaler och genom att lokalisera fler administrativa verksamheter i huset sänka lokalkostnaderna över tid.

## 6.6. Samlad lokalplanering

Tabellerna nedan visar den lokalplanering som nämnderna redogör för i sina lokalbehovsplaner. Endast objekt som ännu inte är politiskt godkända inkluderas i sammanställningen som omfattar planeringsperioden 2025–2034. Beslutade men ej ännu genomförda lokalanskaffningsprojekt redovisas i tabell 1 på sidan 7. Sammanställningen är uppdelad per lokalnyttjande nämnd och redovisar planerat färdigställande, hyresvärd och där det är tillämpligt antal platser i respektive lokal. Med intern hyresvärd avses servicenämnden och med extern hyresvärd avses övriga hyresvärdar.

### 6.6.1. Arbetsmarknads- och socialnämnden

| Objekt                                     | Planerat färdigställande | Hyresvärd |
|--|--------------------------|-----------|
| Socialt boende                             | 2028                     |           |
| Härbergesplatser för kvinnor på Rönnbacken |                          |           |
| Enebackens familjeinstitution              |                          |           |
| Två nya familjecentraler                   |                          |           |

### 6.6.2. Fritidsnämnden

| Objekt   | Planerat färdigställande | Hyresvärd |
|--|--------------------------|-----------|
| Nydalaskolan Gymnastikhall (nybyggnation)        | 2025                     | Intern    |
| Vintrie sporthall (nybyggnation)                 | 2025                     | Intern    |
| Klagshamns IP Nytt konstgräs                     | 2025                     | Intern    |
| Gullviksborgs IP Nytt konstgräs                  | 2025                     | Intern    |
| Heleneholms idrottsplats nytt konstgräs          | 2025                     | Intern    |
| Rosengårds IP Nytt hybridgräs                    | 2025                     | Intern    |
| Rosengårds Sporthall (nybyggnation)              | 2026                     | Intern    |
| Bunkeflo Idrottsplats (omklädningsbyggnad)       | 2026                     | Intern    |
| Heleneholm Ny simhall                            | 2027                     | Intern    |
| Rosengårds IP omklädningsbyggnad samt läktare    | 2027                     | Intern    |
| Mellanhedens IP Omklädningsbyggnad               | 2027                     | Intern    |
| Sorgenfri idrottsplats Fritidsgård               | 2027                     | Intern    |
| Ny multihall (Stadionområdet)                    | 2027                     | Intern    |
| Elinelund 2 (Kalkbrottet) Nybyggnation sporthall | 2028                     | Intern    |
| Ishall 1 (nybyggnation)                          | 2028                     | Intern    |
| Mölledalsskolans gymnastikhall                   | 2028                     | Intern    |
| Bulltofta Idrottsplats nytt konstgräs            | 2028                     | Intern    |
| Stadionområdet friidrott Malmö nya Stadion       | 2030                     | Intern    |
| Stadionområdet ishall                            | 2030                     | Intern    |
| Vintrie Idrottsplats (nybyggnation)              | 2030                     | Intern    |
| Västra hamnen sporthall (nybyggnation)           | 2030                     | Intern    |
| Stadionområdet gymnastikhall                     | 2032                     | Intern    |

| Objekt                            | Planerat färdigställande | Hyresvärd |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------|
| Stadionområdet simhall            | 2032                     | Intern    |
| Ishall 3                          | 2032                     | Intern    |
| Nyhamnen sporthall (nybyggnation) | 2033                     | Intern    |

### 6.6.3. Funktionsstödsnämnden

| Objekt   | Planerat färdigställande | Hyresvärd |
|--|--------------------------|-----------|
| LSS Rosengård Gruppbostad                            | 2025                     | Intern    |
| Segevångskolan - Daglig verksamhet                   | 2025                     | Intern    |
| Handkraft  | 2025                     | Extern    |
| 5915 Käglinge LSS                                    | 2026                     | Intern    |
| Värberga - Daglig verksamhet                         | 2026                     | Intern    |
| Nya gruppbostad LSS, 6 pl mark finns                 | 2027                     | Intern    |
| Nya gruppbostad LSS, 6 pl mark finns                 | 2027                     | Intern    |
| Nya gruppbostad LSS, 6 pl mark finns                 | 2027                     | Intern    |
| Nya gruppbostad LSS, 6 pl mark finns                 | 2027                     | Intern    |
| Segepark - Daglig verksamhet                         | 2027                     | Intern    |
| 9556 Utredning av detaljplan (fd 5839) Louisedal LSS | 2028                     | Intern    |
| Nya gruppbostad LSS, 6 pl                            | 2028                     | Intern    |
| Nya gruppbostad LSS, 6 pl                            | 2028                     | Intern    |
| 5914 Tullstorp LSS 180:25                            | okänt                    | Intern    |
| Hjälpmiddelscentrum                                  | okänt                    | Extern    |

### 6.6.4. Förskolenämnden

| Objekt   | Planerat färdigställande | Hyresvärd | Antal platser |
|--|--------------------------|-----------|---------------|
| Ängslätts förskola, återuppbyggnad, Bunkeflo         | 2026                     | Intern    | 142           |
| Västra Flensburg ersättningslokaler inom området     | 2027                     | Intern    | 320           |
| Bellevue förskola, återuppbyggnad                    | 2027                     | Intern    | 98            |
| Landskamreraren, ny förskola Amiralstaden            | 2027                     | Intern    | 80            |
| Klövervallen utbyggnad, utbyggnad befintlig förskola | 2027                     | Intern    | 80            |
| Freja (Öster om mässan) ny förskola Hyllie           | 2027                     | Intern    | 110           |
| Hammars park, ny förskola                            | 2027                     | Intern    | 120           |
| Svågertorps förskola, återuppbyggnad                 | 2028                     | Intern    | 144           |
| Södra Holma, ny förskola                             | 2028                     | Intern    | 80            |
| Öster om stadsdelsparken, ny förskola Hyllie         | 2028                     | Intern    | 120           |
| Bryggeriet, ny förskola Södra Sofielund              | 2029                     | Intern    | 90            |
| Sege park, ny förskola                               | 2029                     | Intern    | 160           |
| Nyhamnen 1, ny förskola                              | 2030                     | Intern    | 160           |

| Objekt                                     | Planerat färdigställande | Hyresvärd | Antal platser |
|--|--------------------------|-----------|---------------|
| Ny förskola i Kroksbäck                    | 2030                     | Intern    | 180           |
| Mellersta Holma, ny förskola               | 2031                     | Intern    | 80            |
| Nyhamnen 2, ny förskola                    | 2031                     | Extern    | 80            |
| Lokstallarna etapp 1, ny förskola          | 2031                     | Intern    | 120           |
| Elinelund etapp 3                          | 2031                     | Intern    | 120           |
| Gulmåran, ny förskola                      | 2032                     | Intern    | 80            |
| Culture Casbah 1, ny förskola Amiralstaden | 2032                     | Intern    | 80            |
| Idaborg (Ellstorp)                         | 2033                     | Extern    | 120           |
| Västra Hyllie 1, ny förskola               | 2033                     | Intern    | 120           |
| Söder om Almviksvägen, ny förskola Hyllie  | 2033                     | Intern    | 120           |
| Regndroppen, ny förskola Hyllie            | 2034                     | Intern    | 120           |

### 6.6.5. Grundskolenämnden

| Objekt                               | Planerat färdigställande | Hyresvärd | Antal platser |
|--------------------------------------|--------------------------|-----------|---------------|
| Lindängeskolan anpassad grundskola   | 2025                     | Intern    | 70            |
| Munkhätteskolan anpassad grundskola  | 2027                     | Intern    | 42            |
| Ängslättskolan anpassad grundskola   | 2028                     | Intern    | 56            |
| Ny skola i Kirseberg                 | 2029                     | Intern    | 780           |
| Ny skola i Hyllie                    | 2030                     | Intern    | 630           |
| Lindeborgsskolan anpassad grundskola | 2030                     | Intern    | 72            |
| Ny skola i Limhamn                   | 2031                     | Intern    | 780           |
| Ny skola i Centrum                   | 2033                     | Intern    | 780           |

### 6.6.6. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

| Objekt   | Planerat färdigställande | Hyresvärd | Antal platser |
|--|--------------------------|-----------|---------------|
| Nybyggnad av gymnasieskola och anpassad gymnasieskola i Idrottskvarteret – två etapper | 2028 (2031)              | Intern    | 850           |
| Valdemarsro gymnasium  | 2029                     | Intern    | 200           |
| Universitetsholmens gymnasium  | 2030                     | Intern    | 1 000         |

### 6.6.7. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

| Objekt                  | Planerat färdigställande | Kommentar   |
|-------------------------|--------------------------|---|
| Ny lokal hemtjänst      | 2025                     | Ersättningslokal till Bulltoftavägen 17 (nuvarande avtal löper ut 2025-05-31) |
| Nytt särskilt boende    | 2028                     | Boende med 80 platser för att tillgodose framtida behov                       |
| 2 nya särskilda boenden | 2030                     | Boenden med 70 - 80 platser/boende  |

| Objekt                  | Planerat färdigställande | Kommentar                          |
|-------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| 2 nya särskilda boenden | 2033                     | Boenden med 70 - 80 platser/boende |

### 6.6.8. Kulturnämnden

| Objekt               | Planerat färdigställande | Hyresvärd |
|----------------------|--------------------------|-----------|
| Lindängenbiblioteket |                          |           |
| Nytt centralmagasin  |                          |           |
| Nytt konstmuseum     |                          |           |

Sett utifrån den samlade lokalplaneringen i Malmö stad idag finns det några saker som är värda att uppmärksamma.

Inom förskoleverksamheten planeras det för en fortsatt relativ stor utbyggnad under planeringsperioden. Detta trots att antalet barn i förskoleåldern inte förväntas öka särskilt mycket under planeringsperioden. Som förskolenämnden beskriver i sin lokalbehovsplan beror detta till stor del på behovet av att ersätta befintliga lokaler med brister eller tidsbegränsade bygglov. Totalt planeras lokaler motsvarande cirka 2 500 platser avvecklas under perioden. Även behovet av nya förskolor i utbyggnadsområdena och förändringar i fristående verksamheters kapacitet påverkar utbyggnadsbehovet. Totalt planeras för en utbyggnad motsvarande cirka 4 000 förskoleplatser, vilket ger ett nettotillskott på cirka 1 500 platser. Detta bedöms täcka den förväntade ökningen av antalet förskolebarn under perioden.

Efter en längre period med ökande antal elever i grundskoleåldern och kraftig utbyggnad av nya skollokaler beskriver grundskolenämnden i sin lokalbehovsplan att de befinner sig i ett delvis nytt skede. Antalet grundskoleelever förväntas minska under planeringsperioden och den planerade utbyggnaden av nya lokaler är inte lika omfattande som tidigare. Den planerade utbyggnaden utgår till stor del utifrån att möta de behov som finns i stadens utbyggnadsområden.

Inom gymnasieverksamheten öppnas två nya kommunala skolor under 2024, vilket är en historiskt stor utökning och ger verksamheten goda förutsättningar att möta den ökande efterfrågan under planeringsperioden. Längre fram under planeringsperioden avser gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden att lämna externt inhyrda lokaler till förmån för egenägda lokaler.

Gruppen 80 år och äldre är den befolkningsgrupp som kommer att öka snabbast under det kommande decenniet i och med att de stora 40-tals generationerna kommer upp i den åldern då. Detta leder till att efterfrågan på särskilt boende, hemtjänst och annan service riktad till äldre malmöbor kommer att öka. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden bedömer att det kommer behövas fem nya särskilda boenden med 70–80 platser vardera för att möta upp behoven under planeringsperioden. Idag saknas en detaljerad planering för var dessa boenden ska lokaliseras. I detta sammanhang är det även viktigt att beakta hur utvecklingen kommer att se ut efter planeringsperioden då gruppen 80 år och äldre förväntas minska eftersom kommande generationer som når den åldern är mindre.

Funktionsstödsnämnden beskriver i sin lokalbehovsplan en relativt omfattande utbyggnadsplanering av LSS-boenden. Fyra av dessa kommer nämnden att arbeta vidare med utifrån den arkitektävling som genomförts. Syftet med tävlingen har varit att ta fram ett typkoncept för nya LSS-boenden som sedan kan anpassas efter förutsättningarna för respektive lokalisering.

Totalt sett har lokalplaneringen för de tre sociala nämndernas verksamhet förbättrats under de senaste åren. Behovsbedömningarna och analyserna har kontinuerligt utvecklats i deras lokalbehovsplaner. Detta leder till att det idag finns tydligare bild av de framtida lokalbehoven inom dessa delar av stadens verksamhet. För vissa specifika lokalbehov inom denna verksamhet saknas en tillräckligt konkret planering för att lokalbehoven med säkerhet ska kunna uppfyllas i tid. Förutom särskilda boenden gäller detta framför allt även vissa stödboenden och HVB-hem. Berörda nämnder är medvetna om denna utmaning och beskriver i sina lokalbehovsplaner hur de arbetar för att dessa lokalbehov ska kunna lösas på ett tillfredställande sätt.

Inom fritidsverksamheten finns en omfattande utbyggnadsplanering. En del av utbyggnaden består av sport- och gymnastikhallar som i stor utsträckning är kopplade till skolans utbyggnad. Där behövs en tydligare tidsmässig synkning med skolans planerade utbyggnad. Dessutom planeras för en omfattande utbyggnad av is- och simhallar samt en utveckling av Stadionområdet. Denna utbyggnad täcks inte av demografikompensationen, utan kommer kräva ramtillskott till fritidsnämnden. Förutom de ekonomiska konsekvenserna av denna planerade utbyggnad kommer det sannolikt bli svårt att genomföra utbyggnaden enligt plan tidsmässigt.

Inom kulturverksamheten planeras bland annat för ett nytt Konstmuseum och ett nytt Centralmagasin. Även detta är verksamheter som inte täcks av demografikompensationen och som påverkar stadens samlade lokalkostnader om de genomförs.

## **6.7. 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. Det är viktigt att i lokalplaneringssammanhang också kunna ha en längre utblick. Malmö stad behöver exempelvis ha en markstrategi som sträcker sig längre än tio år för att kunna möta markbehovet för nya 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. 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.

Det är väsentligt att varje lokalnyttjande nämnd vågar resonera i termer av långsiktig lokalplanering med ett längre perspektiv än 10 år. Lika viktigt är att den planeringen görs i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden som förutsättningsskapare arbetar med Malmö stads långsiktiga markförsörjning och fysiska planering samt servicenämnden som stadens

lokalförsörjare. 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 av det långsiktiga lokalbehovet, möjlighet att säkra effektiva processer genom gemensamma tidiga behovsbilder samt att kunna verka som ett inspel till översiktsplaneringen såväl som behovet av markköp och markreserv för framtida kommunala verksamhetslokaler.